

(٤) موسوعة الإسكان العملية

جُرْمُ الْمَبْنَى

٢٤ جريمة ينص عليها قانون المباني

- جريمة البناء أو التوسيع أو التعديل أو التدمير أو الهدم أو إجراء التشطيبات الخارجية بدون ترخيص ن و ٢٣ جريمة أخرى
- شرح الدفوع الجنائية في قانون المباني.
- طبقاً للقانون ١٥/ ١٩٩٢ والأمر العسكري ٤/ ١٩٩٢.

دكتور محمد المنجي
الحامى بالنقض

(الطبعة الثانية ١٩٩٥)



(المادة ١٥ أ ج) . وتختص بها نوعيا ومحليا محكمة الجنايات الجزئية أو محكمة الجنايات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جنسية ، التي ارتكب في دائرتها الفعل المكون للجريمة ، أو التي يقيم في دائرتها المتهم ، أو التي يفيض عليه فيها طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ ج) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذ كان من المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص ان هي الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، اذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وان اقترب في أزمنة متوالية - الا أنه يقع تنفيذا لمشروع إجرامي واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتماقبتها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوجب بانفصام هذا الاتصال الذي جعل منها وحدة إجرامية واحدة في نظر القانون ، بمعنى أنه اذا صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم يتكشف أمرها الا بعد صدور الحكم » (١٦) .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة لأن نشاط الجاني فيها يتكون من نشاط إجرامي واحد هو البناء بدون ترخيص ، ولكنه يتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية .

(١٠) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

(جريمة الجاني من الجرائم العمدية) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى ركنها المعنوي (élément moral) الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية .

وضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية هو قصد الجاني . فاذا كان نشاط الجاني متعمدا أي يتطلب القانون فيه توافر القصد

(١٦) نقض جنائي ١٩٩٠/٥/٣ طعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٨٤/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٤٦٨ - ١٠٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٤٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٩٥٨ - ١٩٧ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ١٥٨ - ٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

الجناي فالجريمة عمدية (délit intentionnel) مثل القتل والسرقة والنصب ، والجنايات كلها .والجانب الأكبر من الجنح جرائم عمدية أى يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائى . - وإذا كان نشاط الجانى غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية (délit non-intentionnel) وهى نوعان : ١ - جرائم احمال يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمدى بالاعمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها مثل القتل الخطأ (المادة ٢٣٨ عقوبات) (١٧) ، والاصابة الخطأ (المادة ٢٤٤ عقوبات) (١٨) ، والحريق بالاعمال (المادة ٣٦٠ عقوبات) (١٩) . ٢ - جرائم لا يتطلب القانون فيها الاحمال أو عدم الاحتياط ويعاقب فيها برغم حسن نية الفاعل ، وكل ما يطلب فيها أن يكون الفعل المكون للجريمة قد صدر عن ارادة حرة واعية مثل الجانب الأكبر من المخالفات (٢٠) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو انشاء المبنى أو التوسع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو اجراء أية تشطيطيات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المبانى - هذا النشاط لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالاعمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيه أن يتم عن طريق العمد .

(١١) طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(جريمة المبانى من الجرائم العادية) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى طبيعتها الخاصة (d'après nature) الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية .

(١٧) هذه المادة معدلة بالقانون ١٩٦٢/١٢٠

(١٨) هذه المادة معدلة بالقانونين ١٩٦٢/١٢٠ و ١٩٨٢/٢٩

(١٩) هذه المادة معدلة بالقانون ١٩٨٢/٢٩

(٢٠) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٩

وضابط التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية هو
الطبيعة الخاصة للجريمة . فإذا كان نشاط الجاني واقعا من الأفراد المدنيين
أخللا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما في قانون العقوبات العام
١٩٣٧/٥٨ والقوانين المكمل له فهو من جرائم القانون العام
(délits de droit commun) . وإذا كان النشاط الجنائي واقعا من أفراد
القوات المسلحة أخللا بالنظم العسكرية ، ومجرما في مجموعة قانون
الأحكام العسكرية ١٩٦٦/٢٥ فهو من الجرائم العسكرية (délits militaires)
نوهي نوعان : ١ - جرائم عسكرية خالصة تتصل بالنظام العسكري مباشرة
وليس لها نظير في قانون العقوبات العام مثل عدم اطاعة الأوامر (المواد
١٥٢ - ١٥٣) ، وجرائم الهروب والغيب (المواد ١٥٤ - ١٥٦) ، وجرائم
الاختلاس بمقتضيات النظام العسكري (المواد ١٦٤ - ١٦٦) ٢ - جرائم
منها نص عليه في قانون العقوبات العام تأخذ الطابع العسكري لوقوعها من
شخص له هذه الصفة (المادة ٥ من القانون ١٩٦٦/٢٥ معدلة بالقانون
١٩٦٨/٥) (٢١)

وتظهر أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية من
حيث الاختصاص : فالجرائم العادية تنظر أمام المحاكم الجنائية ذات
الاختصاص العادي ، أما الجرائم العسكرية فتختص بنظرها مجالس عسكرية
مشكلة من ضباط (المواد ٤٣ - ٤٧) ، وتتبع الاجراءات المنصوص عليها
بقانون الأحكام العسكرية (المواد ٦٦ - ٧٦) . ومن حيث العقوبات :
فيتشابه قانون الأحكام العسكرية مع قانون العقوبات في بعض العقوبات
العادية مثل الاعدام والأشغال الشاقة المؤبدة والأشغال الشاقة المؤقتة
والسجن والحبس والغرامة (المادة ١/١٢٠) . ثم ينفرد قانون الأحكام
العسكرية ببعض العقوبات التي لا يعرفها قانون العقوبات العام مثل الطرد
من الخدمة عموما والطرد من الخدمة في القوات المسلحة وتنزيل الرتبة لرتبة
أو أكثر والحرم من الأقدمية في الرتبة والتكدير (المادة ٥/١٢٠) .
ومن حيث تسليم المجرمين : ويقصد به تخلي الدولة عن شخص موجود في
أقاليمها لدولة أخرى بناء على طلبها لتتولى محاكمته عن جريمة منسوبة اليه
ارتكابها أو لتنفيذ عليه حكما صادرا من محاكمها ، وينظمه العرف الدولي أو
المعاهدات الخاصة ، وهو غير جائز في الجرائم العسكرية (٢٢) .

(٢١) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق ص ٧٣ .

(٢٢) يلاحظ أن المعاهدات الخاصة التي عقدها مصر في شأن تسليم المجرمين قليلة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الجرائم العسكرية هي أفعال وردت نصوصها في قانون الأحكام العسكرية ، رأت الشارع فيها اخلافاً بالواجبات المفروضة على الأشخاص الحاضرين للنظم العسكرية ، ومن بين هذه الجرائم ما يحرمه القانون العام ، فهي جرائم معاقب عليها في كل من القانونين » (٢٣) .

وشروط التفرقة بين الجرائم العادية والجرائم السياسية هو أيضاً الطبيعة الخاصة للجريمة . فإذا كان نشاط الجنائي متجسداً من كل عامل سياسي سواء في موضوعها أو البواعث التي تدفع إلى ارتكابها أو الأهداف التي ترمى إلى تحقيقها فالجريمة العسادية (délits de droit commun) مثل الجرائم التي تقع على إدارة أعمال الدولة كسرقة أموالها والتعدي على المواطنين العموميين أثناء تأدية أو بسبب الوظيفة (المادة ١٣٦ عقوبات) . - وإذا كان النشاط الجنائي واقعاً على نظام الدولة كشكل الحكومة ونظام السلطات وحقوق المواطنين السياسية فالجريمة سياسية (délit politique) (المواد ٧٨ - ٨٧ عقوبات) (٢٤) . وقد استقرت محكمة النقض - في المناسبات التي عرّضت فيها للجريمة السياسية - على إخراج الباعث الديني والاجتماعي (٢٥) وجرائم الشيوعية (٢٦) من نطاق وصف « السياسي » .

ومنها اتفاقية تسليم المجرمين المفردة بين دول الجامعة العربية بتاريخ ١٩٥٢/٧/١ ، الصادرة بقرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٥٤/١١/٣ اعتباراً من ١٩٥٤/٨/٢٨ . وكذلك الاتفاقيتان المفردتان حديثاً مع باكستان وأفغانستان بمناسبة مكانة الإرهابي الفكري للجماعات (الإسلامية) المتخفية وراء الدين . - كتاب التعليمات العامة للنيابات سنة ١٩٨٠ الخاصة بتسليم المجرمين (المواد ١٧١٢ - ١٧١٩) .

- (٢٣) نقض جنائي ١٩٦٢/٣/١٢ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ٢٠٦ - ٥٤ .
- (٢٤) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق ص ٨٠ .
- الأستاذ أحمد مهدي الديواني ، القاضي والمدير الفني لكلية رئيس محكمة النقض فيرو بحثه عن « الجريمة السياسية » سنة ١٩٦٨ .
- تبني المادة ٥٣ من دستور جمهورية مصر العربية الحال سنة ١٩٧١ على أن :
- ١- تمنح الدولة حق الانتجاع السياسي لكل أجنبي اضطره بسبب الدفاع عن مصالح التشويش أو حقوق الإنسان أو السلام أو العدالة . ٢- وتسليم اللاجئين السياسيين محظور .
- (٢٥) نقض جنائي ١٩٥٣/٤/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٧٣٧ - ٣٧٧ .
- نقض جنائي ١٩٥٣/١١/١٦ مجموعة القواعد القانونية ٥ - ٧٧ - ٢٧ .
- (٢٦) نقض جنائي ١٩٥٣/٧/٧ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ١١٤٠ - ٣٨٤ .
- نقض جنائي ١٩٥٣/٧/٨ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ١١٤٦ - ٣٨٥ .
- نقض جنائي ١٩٥٣/١١/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٥ - ٨٦ - ٢٨ .

ويطبق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد ان هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو انشاء المباني أو التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو اجراء أية تشييدات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، قبل الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى او اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المباني - هذا النشاط واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات العام . كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأعداف التى ترمى الى تحقيقها .

١٢) طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(جريمة المباني من الجرائم المصرة بالمصلحة العامة) :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر الى الحق المعتدى عليه (droit victime) الى جرائم مصرة بالمصلحة العامة وجرائم مصرة بأحاد الناس .

وضابط التفرقة بين الجرائم المصرة بالمصلحة العامة والجرائم المصرة بأحاد الناس هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المصرة بالمصلحة العامة (délits contre chose publiques) وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المصرة بأحاد الناس (délits contre particuliers)

وكانت تظهر أهمية التفرقة بين الجرائم المصرة بالمصلحة العامة والجرائم المصرة بأحاد الناس فى التشريع القديم حيث كان الأفراد هم الذين يتولون الادعاء فى الجرائم التى تحصل لهم ، وكانت العقوبات بمنحها الصحيح مقتصرة على الجرائم المصرة بالمصلحة العامة (٢٧) . أما فى التشريع الحديث فليس لهذه التفرقة أية أهمية لأن الدعوى العمومية تنشأ عن كل جريمة

(٢٧) الدكتور عمر محمد دويح فى « القانون الرومانى » ط ٦ س ١٩٦٦ - ١٩٦٧ ص ٤١٦ .

سواء كانت مضرّة بالمصلحة العامة أو مضرّة بإحاد الناس ، ولا فرق بين النوعين في إجراءات المحاكمة والعقوبات * - أما الأهمية الوحيدة لهذا التقسيم فهي لا تخرج عن أن تكون خطة تنظيمية لترتيب مواد قانون العقوبات أخذاً المشرع عن القانون الفرنسى * فخصص الكتاب الثانى للجنايات والجنح المضرّة بالمصلحة العمومية (المواد ٧٧ - ٢٢٩ عقوبات) ، وخصص الكتاب الثالث للجنايات والجنح المضرّة بإحاد الناس (المواد ٢٣٠ - ٣٧٥ عقوبات) ، وخصص الكتاب الرابع للمخالفات (المواد ٣٧٦ - ٣٩٥ عقوبات) * - كذلك توجد جرائم تمس نواحى شخصية فى المجنى عليه ، ففقد المشرع سلطة النياية العامة فى تحريك الدعوى الجنائية فيها على شكوى المجنى عليه مثل السرقة بين الأزواج والأصول والقروع (المادة ٣١٢ عقوبات) والزنا والقتل والسب والفعل الفاضح الذى يرتكب مع امرأة (المادة ٣٠١ ج) *

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط المبنى فيها - وهو انشاء المبنى أو التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو الهدم أو تغطية وجّهات المبنى القديمة وخلافه دون الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو إخطارها بذلك ، وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لقانون المبنى - هذا النشاط فى مجال التعمير يمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للثروة القومية ، لذلك ينبغى أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحى الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مراقبتها (٢٨) ، ثم ان المحافظة على جمال العمارة فى كل مدينة أصبح هدفاً من أهداف المدينة الحديثة ، ومن هنا تدخل المشرع بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، مستهدفاً تمشى هذه الأعمال مع خطة الإسكان التى تسير عليها الدولة ، والإشراف على نشاط التشييد والبناء فى البلاد ، ومراقبة استعمال مواد البناء المحلية أو المستوردة بما يتفق مع الصالح العام ، وما تتخذه الحكومة فى سبيل توجيه الاستثمارات الى الأمثل من الاستخدامات (٢٩) *

(٢٨) راجع الفكرة الإيضاحية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ النشرة التشريعية العدد التاسع

(سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٤٧ *

(٢٩) الفكرة الإيضاحية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ النشرة التشريعية العدد التاسع سبتمبر

١٩٧٦ ص ٤٢٤٧ *

المبحث الثاني الركن الشرعى للجريمة

(١٣) تمهيد :

تكلمنا فى المبحث الاول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون توكيخى ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هي جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المنتدى عليه ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونتكلم فى المبحث الثانى عن الركن الشرعى للجريمة من خلال تعريفه بالمقارنة لتعريف الركن الشرعى للجريمة بوجه عام فى التواعد العامة فى قانون العقوبات ، ثم التطور التاريخى والنشئى للجريمة من امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو الآتى :

- ١ - الامر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم .
- ٢ - القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني .
- ٣ - القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني .
- ٤ - القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني .
- ٥ - القرار بقانون ١٩٥٦/٢٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم .
- ٦ - القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المباني .
- ٧ - القرار بقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني .
- ٨ - قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والقوانين المعدلة له ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ٢٥/ ١٩٩٢ والامر العسكرية ١٩٩٢/٤ .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

(١٤) تعريف الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون

يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل * وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن الشرعى فى جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل فى نص المادتين ١/٤ ، ١/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .

فتنص المادة ١/٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه (٢) :

« لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيمها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيطات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

وتنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون على أنه (٣) :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذه له » .

﴿ ١٥ ﴾ التطور التاريخي والتشريعى للجريمة :

يرجع التطور التاريخي والتشريعى لجريمة البناء بدون ترخيص الى أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ١٢ مارس ١٨٨١ وللائحة التنفيذية الصادرة فى ٢٥ ديسمبر ١٨٨٢ ، لذلك تعتبر هذه الجريمة من أقدم جرائم المبانى على وجه الإطلاق * وسوف نتتبع النصوص الجزمة لها اعتبارا من الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ حتى اليوم ، وذلك على التفصيل الآتى :

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٨٧ .

(٢) هذه المادة مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ .

(٣) هذه المادة مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ .

(١٦) الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم:

تنص المادة الأولى من الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم على أنه :

« لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى في المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التي ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك من الأبنية التي تقام على جانبي الطريق العمومية ، ولا يسوغ له أيضا توسيع تلك الأبنية أو تعليتها أو تقويتها أو ترميمها أو هدمها بأي صفة كانت أو في أى حد كان من الحدود الا بعد حصوله من مصلحة التنظيم على الرخصة وخط التنظيم . أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة ، »

وتنص المادة ١١ من ذات الأمر العالي على أن :

« من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب بالمعقوبات الآتية :

أولا : اجراء أعمال بدون رخصة وخارجة عن خط التنظيم أو الهدم المبني للتملية يستوجب توقيع العقوبة المدونة في المادة (٣٤١) من قانون المعقوبات الأهل ، وتوقيع العقوبة المدونة في المادة (٣٣١) من قانون المعقوبات المختلط ، فضلا عن هدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

ثانيا : اجراء أعمال بدون رخصة انما داخله في خط التنظيم استوجب توقيع العقوبة المقررة في المادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة » (٤) .

وبين من هذه المواد أن الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل بناء المنازل والعمارات والأسوار والبلاكونات والصلالم الخارجية المكشوفة والمماشى وغير ذلك من

(٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ في ٢ سبتمبر ١٨٨٩ .
- كانت العقوبة المقررة في قانون المعقوبات الأهل ١٨٨٣ هي الغرامة من خمسة قروش إلى خمسة وعشرين قرشا - راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨١٨ في ٢٩/١٢/١٨٨٣ .

الأبنية التي تقام على جانبي الطرق العمومية ، وكذلك توسيع تلك الأبنية أو تمليتها أو تقويتها أو ترميمها أو حدمها بأى صفة من الصفات أو بأى حد من الحدود - أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا تتطلب الحصول على ترخيص من مصلحة التنظيم المختصة .

وفي بيان العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص ، يجب التفرقة بين حالتين : الحالة الأولى : إجراء أعمال بدون ترخيص وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، والعقوبة الأصلية المقررة لها هي العقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأمل الصادر سنة ١٨٨٣ ، والعقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٣١ من قانون العقوبات المختلط الصادر سنة ١٨٧٥ حسب الأحوال . والعقوبة التكميلية الوجوبية هي هدم الأعمال المخالفة على مصاريف من جانب الجاني . والحالة الثانية : إجراء أعمال بدون رخصة إنما داخله في خط التنظيم ، والعقوبة الأصلية المقررة لها هي العقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأمل الصادر سنة ١٨٨٣ ، والعقوبة المنصوص عليها في المادة ٣٣١ من قانون العقوبات المختلط الصادر سنة ١٨٧٥ حسب الأحوال . والعقوبة التكميلية الوجوبية هي إلزام الجاني بدفع رسوم الرخصة حتى لا يفوت على الجزاء العامة موردا من موازدها .

(١٧) القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني على

أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء على حافة طريق عام أو خاص أو في داخل الأرض أو أن يوسعه أو يعليه أو يعدل فيه إلا بعد الحصول على رخصة بالبناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وهذا عدا الرخص الواجبة بمقتضى الأمر المالى الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم . »

وتنص المادة ١٨ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بالغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٣ إلى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو هدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد . »

وتنص المادة ١٩ من ذات القانون على أنه :

« إذا اتخذت إجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم إيقاف الأعمال موضوع المخالفة فوراً بالطريق الإداري » (٥) .

وبين من هذه المواد أن القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل إنشاء المباني الجديدة أو توسيع أو تملية أو تعديل المباني القديمة قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

كذلك بين من هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة هي عقوبة أصلية تتمثل في الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشا وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشا . وقد منح للسلطة الإدارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية في إيقاف الأعمال موضوع المخالفة فوراً بالطريق الإداري .

(١٨) القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء على حافة الطريق عاماً كان أم خاصاً أو في داخل الأرض ، أو يوسعه أو يملئه أو يعدل فيه إلا بعد الحصول على رخصة بالبناء من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ، وطبقاً لقانون رقابة المهن الهندسية ، وهذا عدا الرخص الواجبة بمقتضى الأمر العالي الصادر بتاريخ ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم » .

وتنص المادة ١٨ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللائحة التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو عدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال » .

وتنص المادة ١٩ من ذات القانون على أنه :

(٥) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ في ١٩٤٠/٦/٢٠ .

« إذا اتخذت إجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللوائح المنفذة له كان للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الحق في وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري » (٦) .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني يحرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل إنشاء المباني الجديدة أو توسيع أو تلمية أو تعديل المباني القديمة قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

كذلك يبين من هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة تشتمل عقوبة أصلية تتمثل في الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشا وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشا . وعقوبة تكميلية وجوبية تتمثل الحكم بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال . وقد منح القانون للسلطة الإدارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية في إيقاف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري .

(١٩) القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالا أو يوسعها أو يعيها أو يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

وتنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش ، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص » .

(٦) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ في ١٨٤٨/٧/١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع يوليو ١٩٤٨ ص

وتنص المادة ٣١ من ذات القانون على أنه :

« اذا اتخذت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له كان للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الحق في وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري » .

وقالت المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« صدر أول قانون للمباني في سنة ١٩٤٠ منظمًا لطريقة انشاء المباني طبقًا لأحكام واشتراطات خاصة - وقد لمست الهيئات القائمة على أعمال التنظيم قصورًا في بعض أحكام القانون المذكور ، وغلوا في بعضها الآخر ، فتعدل القانون بقانون آخر صدر في سنة ١٩٤٨ » .

فحظرت المادة ١ من المشروع انشاء أى بناء أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو تغطية وجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم . ومثال الأعمال المذكورة في هذه المادة اقامة الأسوار والسيجات وما شابهها .

وبينت المادة ٣٠ عقوبات المترتبة على مخالفة هذا القانون ، وعالجت المادة ٣١ حالة عدم قيام المالك بتنفيذ الحكم الصادر ضده «(٧)» .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هي : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة أعمالا مثلت لها المذكرة الإيضاحية باقامة الأسوار والسيجات وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، أو أعمال تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، قبل الحصول على ترخيص بذلك من السلطة الادارية المختصة بشئون التنظيم . - ويلاحظ أن هذا القانون قد وسع في نطاق التجريم عما كان عليه الحال في تشريعات المباني السابقة، بثلاث اضافات : الأولى اقامة الأعمال التي مثلت لها المذكرة الإيضاحية باقامة الأسوار والسيجات وما شابهها . والثانية الهدم الذى كان منصوبًا

(٧) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكررا في ١٩٥٤/١٢/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ ديسمبر ١٩٥٤ ص ٣٦٩٠ .

عليه صراحة في الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ ثم اغفلته التشريعات التالية نه . والثالثة تغطية واجهات المباني القديمة بالبياض وخلافه الذي كان منصوباً على إباحته صراحة في الأمر العالي المذكور انذى كان ينص صراحة على أن « عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة » .

كذلك يبين هذه المواد أن العقوبة المقررة للجريمة تشمل عقوبة أصلية تتمثل في الغرامة ، وحدها الأدنى ١٠٠ قرشا وحدها الأقصى ١٠٠٠ قرشا ، وعقوبة تكميلية وجوبية تتمثل في الحكم بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص حسب الأحوال . وقد منح القانون السلطة الإدارية المختصة بشئون التنظيم سلطة جوازية في وقف الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري .

(٢٠) القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم :

نص المادة ١/٥ من القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم على أنه :

« لا يجوز هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية إلا بعد موافقة اللجنة المشار إليها في المادة الأولى من هذا القانون ، وبشرط أن تكون قد مضت على إقامة هذه المباني مدة ٤٠ عاماً على الأقل ، وذلك ما لم تر اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ، ولا يكون قرارها نهائياً في هذا الشأن إلا بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية » .

ونص المادة ٢/٧ و ٣ من ذات القرار بالقانون على أن :

« ويعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥) بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهضوم ، مع حرمانه من البناء على نفس الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال المدة ذاتها كما لو كان المبنى قائماً » .

ويجوز في جميع الأحوال - فضلاً عن الغرامة - الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة » .

وتنول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وحظرت المادة الخامسة هدم المنشآت الغير آيلة للتسقوط الا بموافقة اللجنة وينفس النظام السابق ذكره بخصوص المباني في المادة الأولى .
بوضعت لذلك كقاعدة عامة أن يكون قد مضى على اقامتها أربعون عاماً - الا اذا كانت هناك اعتبارات تراها اللجنة تتعلق بالصالح العام - ومن المفهوم أن عبء اثبات انقضاء المدة المشار إليها يقع على عاتق طالب الترخيص » (٨) .
ويبين من هذه المواد أن القرار بقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم يحرم هدم المباني غير الآيلة للسقوط بدون ترخيص ، ويصدر هذا الترخيص من اللجنة المشار إليها في المادة الأولى من القانون . وأن هذا التحريم ينصب على المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية ، وبشرط أن يكون قد مضت على اقامة هذه المباني مدة ٤٠ سنة على الأقل ، الا اذا رأت اللجنة الموافقة على الهدم لاعتبارات تتعلق بالصالح العام ، ويقع على عاتق طالب الترخيص عبء اثبات انقضاء المدة المذكورة »

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة لهم بدون ترخيص في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ (وهي الغرامة من ١٠٠ قرشا إلى ١٠٠٠ قرشا) ، فعاقب الجاني بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، كما أجاز توقيع عقوبة الحبس عليه مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة ، هذا بالإضافة الى عقوبة تكميلية وجوبية تتمثل في حرمانه من البناء على ذات الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال ذات المدة كما لو كان المبنى قائماً .

(٢١) القرار بالقانون ١٧٨/١٩٦١ في شأن

تنظيم هدم المباني :

تنص المادة الأولى من القرار بالقانون ١٧٨/١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني على أن :

« يحظر داخل المدن هدم المباني غير الآيلة للتسقوط ، وهي التي

(٨) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٥ مكررا في ١٩٥٦/٩/١٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع سبتمبر ١٩٥٦ ص ٢٤١٢ .

لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه^(٩) ، الا بمسند
الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكام هذا القانون .

وتنص المادة ٧ من ذات القرار بقانون على أنه :

- ١ - مع عدم الإخلال بالمقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه يعاقب مالك للمقار عند مخالفة أحكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهلوم .
- ٢ - ويجوز بالإضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

• تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ فى شأنه تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم أن العمل به موهوت بتحقيق الأغراض التى مصدر من أجلها وهى الحد من استثمار رؤوس الأموال فى البناء وتشجيع استثمارها فى المشروعات الإنتاجية .

أما الفرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائمة تمشيا مع سياسة الدولة فى الاسكان ومنفعة من اسامة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة فى زيادة الاستغلال^(١٠) .

وبين من هذه المواد أن القرار بقانون ١٧٨/١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المباني يجرم هدم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم ينصب على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، التى لا يسرى عليها القانون ١٩٥٤/٦٠٥ الخاص بالمباني الآيلة للسقوط . وقد بينت المذكرة الإيضاحية المحكمة التى دعت الى اصدار هذا القانون وهى اسامة استعمال حق الهدم لمجرد الرغبة فى زيادة الاستغلال .

(٩) القانون ١٩٥٤/٦٠٥ خاص بالانشآت الآيلة للسقوط .

- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٢ مكررا فى ١٨/١١/١٩٥٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الحادى عشر ٤٩٥٤ من ٢٤٤٥ .

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦٥ فى ١٨/١١/١٩٦١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الحادى عشر ١٩٦١ من ٣٦٦٣ .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة عليهم بدون ترخيص في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ (وهي الغرامة من ١٠٠ قرشاً إلى ١٠٠٠ قرشاً) ، فمقاب مالك المقار بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدم . كما أجاز توقيع عقوبة الحبس عليه مدة لا تزيد عن ستة . ثم عاقبت الما قول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى .

(٢٢) القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة الأولى من القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز لأحد أن ينشئ ، بناء ، أو يقيم أعمالاً ، أو يوسمها أو يعليها أو يعدل فيها أو يدعنها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك حسب الأحوال ، ووفقاً لما تتيحه اللائحة التنفيذية » .

وتنص المادة ١٦ من ذات القرار بالقانون على أن :

١ - كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهاً ولا تزيد على عشرين جنيهاً . ويجب الحكم فضلاً عن الغرامة - بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة ١٤ .

٢ - كما يجب الحكم بضمف الرسوم المستحقة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص - كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم . فإذا لم يتم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الادارية المذكورة اعدادها على نفقة نظير مقابل قدره ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال ويحد أدنى قدره خمسة جنيهاً ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الادارى » .

وقالت المذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الصدد :

« فحظرت المادة ١ من المشروع انشاء أى بناء أو اقامة أعمال كالأسوار - والسياجات والنصب وما شابهها) أو توسيعها أو تعديلها أو

تحويلها الا بترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة يشترط التنظيم ،
وشمل المظر أعمال: التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وإزالة الخلل. يستلزم
باستعمال مواد البناء كالطوب والحرسنة والحديد والأخشاب وما شابهها لم
تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية .

ويسرى المظر أيضا على أعمال الهدم للمنشآت القائمة سواء سليمة أو
آيلة للسقوط وبها خلل يخشى منه ، لأن هذه العملية تحتاج لرقابة فنية
ولا تأخذ احتياطات معينة لوقاية المبانى المجاورة والمارة والسكان والجيران
وأملأهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشوارع من أجهزة ومنشآت
المرافق .

كما يسرى المظر على أعمال تغطية واجهات الأبنية القائمة بالبياض
وخلافه مثل أعمال التكسية بالرخام أو غيره من المواد التى تؤثر على جمال
وتنسيق الواجهات (١١) .

ويبين من هذه المواد أن القانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى
يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من
الأعمال هى : انشاء المبانى الجديدة ، أو إقامة أعمال مثلت لها الفكرة
الإيضاحية بالأسوار والسيجات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع
أو التلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمبانى القائمة ، أو أعمال تغطية
واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ومثلت لها المذكرة الإيضاحية
بتكسية الرخام وغيره من المواد لما فى ذلك من أثر على جمال وتنسيق
الواجهات ، قبل الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة
بشئون التنظيم . ويلاحظ أن هذا القانون قد التزم نطاق التجريم الذى
كان عليه الحال فى قانون المبانى السابق عليه ١٩٥٤/٦٥٦ .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة
للجريمة التى تتمثل فى الغرامة ، فجعل حداها الأدنى خمسة جنيهات بدلا
من ١٠٠ قرشا ، وحداها الأقصى عشرين جنيتها بدلا من ١٠٠٠ قرشا . كما
شدد المشرع العقوبة التكميلية الوجوبية التى تتمثل فى تصحيح أو استكمال
أو هدم الأعمال المخالفة ، فأوجب الحكم على الجانى بسداد ضعف الرسوم

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ١٩٦٢/٢/٤

- راجع النشرة التشريعية العدد الأول يناير ١٩٦٢ ص ٢٠٦ .

المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بمن ترخيص . كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم التوسيماته المتبصوص عليها في القرارات المنفذة لهذا القانون في المدة التي يحددها الحكم . فإذا لم يتم المخالفه بتقديمها في المدة المحددة كان للجهة الإدارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال ويحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الإداري .

(٢٣) في قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٩٢/٢٥ :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيطات خارجية مما تحدثم اللاتحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللاتحة التنفيذية لهذا القانون » (١٢) .

وتنص ذات المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيطات خارجية مما تحدثم اللاتحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللاتحة التنفيذية لهذا القانون » (١٣) .

وتنص المادة ٣٢ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات

(١٢) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع في ١٩٧٦/٩/١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ .

(١٣) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧ .

- النشرة التشريعية العدد السادس (يونيه سنة ١٩٨٣) ص ١٠٦٠ .

أو أي قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ من هذا القانون ، كميما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، بالحبس مدة لا تزيد على ستة اشهر ، وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين .

(٢) ويجب الحكم فضلا عن ذلك بأزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة .

(٣) فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ، ولم يقرر إزالتها ، فيحكم على المخالف بضمف الرسوم المقررة ، كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في المدن التي يحددها الحكم . فإذا لم يتم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة ، جاز للجهة المذكورة اعدادها دون مسئولية عليها وفقا لوضع المبني الظاهر ، وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال ، بما لا يقل عن خمسة وعشرين جنيها . وتحصل منه هذه المبالغ بطريق المجز الادارى .

وتنص المادة ٢٢ من ذات القانون مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠

على أنه :

« (١) ومع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

(٢) ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ .

(٣) ويعاقب بالمقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

(٤) على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .
(٥) وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين « (١٤) » .

وتنص المادة ٢٢ من ذات القانون مستتلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ، ينص عليها قانون العقوبات. أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء التعامل فيها حسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .
(٢) ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات ، كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري ، رغم علمه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ .
(٣) ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المساول الذي يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

(٤) على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .
(٥) وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين « (١٥) » .

(١٤) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٦/٧/١٩٨٢ .

- النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٨٢) ص ١٠٦٠ .

(١٥) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٦/٧/١٩٩٢ .

- النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٩٢) ص

وتنص المادة ٣٢ مكررا (أ) من ذات القانون مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠
على أنه :

- ١ - يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه .
- ٢ - فإذا كانت المخالفة متعلقة ببيان أقيمت بدون ترخيص اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر ازالتها ، تعين الحكم على المخالف بغرامة اضافية لصالح الخزنة العامة تعادل قيمة الأعمال المخالفة .
- ٣ - وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه ،(١٦) .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (أ) من ذات القانون مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥
على أنه :

- ١ - يجب الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة على هذا القانون - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بالإزالة أو التصحيح .
- ٢ - وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة ، يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها في أغراضه ،(١٧) .

وتنص المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤
على أنه :

(١٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧ .
- النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٨٣) ص ١٠٦٠ .
(١٧) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٩٢/٦/١ .
- النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٩٢) ص

• (١) يجوز لكل من ارتكب مخالفة لاحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحة التنفيذ أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

(٢) وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تتجاوز شهرا . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا عسلي خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

(٣) وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لاتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا زاد على ذلك .

(٤) وتغنى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

(٥) وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

(٦) وتزول حسيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ، كما يخصص جانب منها لكافة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٧) وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديد لها قرار من الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون « (١٨) » .

وتنص المادة ١/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، ثم بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنقذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » (١٩) .

وتقول المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحال ١٩٧٦/١٠٦ فى هذا الصدد :

« تمثل المبانى قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد وبالنسبة للثروة القومية ، لذلك ينبغى أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وإدائها للخدمات المطلوبة منها ومن مرافقها » .

ويتضمن الباب الثانى من المشروع أحكام تنظيم المبانى ، فنصت المادة (٤) منه على حظر انشاء بناء أو إقامة أعمال (كالأسوار والسيجات والنصب وما شابهها) أو تمليتها أو تعديلها الا بترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير . وشمل الحظر أعمال التدعيم وهى تقوية المبانى القائمة وإزالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية . ويسرى الحظر أيضا على أعمال الهدم للمبانى والمنشآت القائمة سواء كانت آيلة للسقوط أو غير آيلة للسقوط ، لأن هذه العملية تحتاج بدورها لرقابة فنية ولا تخاذ احتياطات عديدة للوقاية أثناء الهدم . كما شمل الحظر كذلك أعمال تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه مثل التكبسية بالرخام وغيره من المواد لما لذلك من اثر على جمال وتنسيق الواجهات .

وتمشيا مع الاتجاه الحالى الذى ثبتت سلامته أحال القانون فى شأن التفاصيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز التخصيص فيما هو منصوص عليه فى هذه المادة الا اذا كان سابقا لأحكام

(١٩) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ (تابع) فى ١٩٨٦/٧/٣ .
- النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٨٦) ص ٧٩٦ .

القانون ومتفقا مع الأصول الفنية والمواصفات العامة بمقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحدد بها اللائحة التنفيذية . كما تعدد اللائحة الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة حدوث التوقف عنه ، وذلك لكي تواجه اللائحة في مرونة ما ينص عليه القانون الحالي في شأن قيام مهندسي التنظيم بتجديد خط التنظيم أو حد الطريق في الطبيعة وإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بعد الارتفاع بالبناء بمقدار متر واحد على الأكثر عن منسوب سطح الطريق للتحقق من اتباع خط التنظيم أو حد الطريق ، وكذا إخطار الجهة المذكورة باستئناف العمل في حالة إيقافه مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، وغير ذلك من الحالات التي يرد تنظيمها باللائحة .

ونظرا لأن أوضاع وظروف البيئة المحلية غالبا ما تتطلب فرض شروط محلية تختلف من جهة لأخرى ، لذلك فقد حرصت المادة (٤) على النص على أن تبين اللائحة التنفيذية سلطات مختلف المستويات المحلية في فرض هذه الشروط وكذا وضع القواعد التي تراها في شأن الواجهات الخارجية بما يتناسب مع ظروف البيئة المحلية » (٢٠) .

وبين من هذه المواد أن قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ ، يجرم البناء بدون ترخيص ، وأن هذا التجريم يشمل أربع مجموعات من الأعمال هي : إنشاء المباني الجديدة ، أو إقامة أعمال مثلت لها المذكرة الإيضاحية بالأسوار والسيارات والنصب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التنعيم أو الهدم للمباني القائمة ، أو أعمال التشطيبات الخارجية ومثلت لها المذكرة الإيضاحية بتغطية واجهات المباني القائمة بالبياض أو التكسية بالرخام أو غيره من المواد التي تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات .

كذلك يبين من هذه المواد أن المشرع قد شدد العقوبة الأصلية المقررة للجريمة - عما كان عليه الحال في القانون ١٩٨٣/٣٠ - فجعلها الحبس وغرامة نسبية تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين . وتكون العقوبة بالحبس مدة لا تقل عن

ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات لكل من يستأنف أعمالا سبق وقفه
بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك . وتكون العقوبة بالغرامة من ١٠٠
الى ١٠٠٠ جنيه اذا اقتصرَت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام
بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية . أما العقوبة
التكميلية الوجوبية فهي الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة
بما يجعلها متفقة مع احكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات
الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص
أو من ينيبه . أو الحكم بغرامة اضافية في غير الحالات التي يتعين فيها الحكم
بالازالة ، لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال
قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيله الغرامة الى حساب
تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها في
أغراضه .

وأخيرا يبين من هذه المواد أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد عدل في احكام
التصالح التي أتى بها القانون ١٩٨٣/٣٠ التي كانت تحدد المهلة المقررة
للاستفادة بأحكام التصالح بستة شهور من تلويخ العمل به ، فأصبحت تلك
المهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ ، وذلك حتى تتاح فرصة أوسع أمام كل من
المخالفين واللجان المختصة لاجراء التصالح . كما قرر هذا القانون حكما
جديدا لاعفاء جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على ١٠ آلاف جنيه
من الغرامة التي كانت مقررة في ظل القانون ١٩٨٣/٣٠ . ثم مد القانون
١٩٨٦/٩٩ مهلة التصالح الى ٧ يونيو ١٩٨٧ .

المبحث الثالث الركن المادى للجريمة

(٢٤) تمهيد :

تكلّمنا فى المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجّهات مختلفة هى : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمعنوى وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا فى المبحث الثانى عن الركن الشرعى للجريمة ، وذلك من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّم فى المبحث الثالث عن الركن المادى للجريمة ، وذلك من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : **العنصر الأول** حظر أربع مجموعات من أعمال البناء (انشاء المباني - اقامة الأعمال - أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم - التشطيبات الخارجيّة) ، **والعنصر الثانى** بدون ترخيص (معنى الترخيص - الغرض من الترخيص - طالب الترخيص - شروط الترخيص - مستندات الترخيص - نموذج طلب الترخيص - مدة البت فى الترخيص - الترخيص الضمنى - تجديد الترخيص) ، **والعنصر الثالث** عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم .

وذلك كله على التفصيل الآتى ...

(٢٥) تعريف الركن المادى للجريمة :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجيّة مما تحدده

اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحل أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويعرف الفقه الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل فى النشاط الذى يصدر عن الجانى عند قيامه بالبناء بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويتدخل قانون المباني من أجله بتقرير العقاب (المواد ٢٢ و ٢٢ مكررا و ٢٢ مكررا (١) من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥) .

وبين من هذا التعريف أن الركن المادى فى جريمة البناء بدون ترخيص من الجهة المختصة بشئون التنظيم يتكون من ثلاثة عناصر هى :
حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، بدون ترخيص ، عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة بالتفصيل على النحو الآتى :

(٢٦) العنصر الأول : حظر أربع مجموعات من أعمال البناء :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز إنشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعديلها أو دمجها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ... » .

وبين من هذه العبارة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو حظر البناء . وهذا الحظر يشمل أربع مجموعات من أعمال البناء هى : إنشاء المباني الجديدة ، أو اقامة

(١) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق ص ٢٤٥ .

أعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون .

ولعل السبب في هذا التقسيم هو اتباع منطق الأمور ، ففي المجموعة الأولى نجد أن إنشاء المباني إنما يتبادر في الذهن مباشرة إلى إنشاء المباني الجديدة ، وفي المجموعة الثانية نجد أنها تتصف بالغموض لولا مسطرة المذكرة الإيضاحية إلى التمثيل لها وإزالة ما اكتنفها من غموض ، وفي المجموعة الثالثة نجد أن أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم إنما تتصور بالنسبة إلى المباني القائمة ، وفي المجموعة الرابعة نجد أنها تشترك في وصف الغموض مع المجموعة الثانية لولا مسطرة المذكرة الإيضاحية إلى التمثيل لها وإزالة ما اكتنفها من غموض ، وتتناول الآن شرح كل مجموعة من هذه المجموعات بالتفصيل .

(٢٧) المجموعة الأولى : إنشاء المباني الجديدة :

نص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز إنشاء مبان ... » .

وبين من هذه العبارة أن المجموعة الأولى من أعمال البناء المحظورة هي « إنشاء المباني الجديدة » . (construction des bldings nouvelles)

وهذه المجموعة تعد من أقدم المجموعات المحظورة . فقد جرمها الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الشامل لأحكام التنظيم بنصه على أنه : « لا يجوز لأحد أن يبنى - في المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم أو التي ستشكل فيها المصلحة بقرار من نظارة الأشغال العمومية - منازل أو عمارات ... » (٢) . ثم جرمها القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني بنصه على أنه : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء على حافة طريق عام أو خاص أو في داخل الأرض ... » (٣) . ثم جرمتها قوانين المباني

(٣) راجع البند ١٦ من ٣٩ .

(٣) راجع البند ١٧ من ٤٠ .

اللاحقة ٩٣/١٩٤٨ (٤) و٦٥٦/١٩٥٤ (٥) و٤٥٠/١٩٦٢ (٦) بنصها على ذات
المباراة « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ٠٠٠ » .

ويقصد بالإنشاء الاستحداث أو البدء في إقامة المبنى لأول مرة مثل
وضع أساسات للمبنى لأول مرة .

ويعرف الفقه المبنى بأنه مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشباً أو
جيراً أو جبساً أو حديداً أو كل هذا مما أو شيئاً غير هذا ، شيدتها يد
الإنسان ، لتتصل بالأرض اتصال قرار (٧) . وبمعنى آخر هو كل شيء
متماسك ، من صنع الإنسان ، اتصل بالأرض اتصال قرار (٨) . ويبين من
هذا التعريف وجود ثلاث خصائص للمبنى : **الخصيصة الأولى** تتعلق بمادته
وهي كل شيء متماسك من الطوب أو الحجارة أو الأسمنت المسلح أو الطوب
اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب المروفي بالبغدادلي المخلوط بالحجارة
الصفيرة والأسمنت . وعلى ذلك فلا يعتبر مبنى في عرف قوانين المساكن
المقار بالتخصيص مثل المصاعد . - **والخصيصة الثانية** تتعلق بصانعه وهو
أن يكون من صنع الإنسان . وعلى ذلك فإذا أقيم حائط بفعل الإنسان من
المواد السائلة فهو مبنى ، أما إذا أدت عوامل أخرى جوية أو جيولوجية إلى
تكون مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الإنسان ، وإن
اتصلت بالأرض اتصال قرار . - **والخصيصة الثالثة** تتعلق باستقراره وهي
أن يتصل بالأرض اتصال قرار ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو
الحاق خسارة به . وعلى ذلك فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور
أو جدار أو إقامة سقالة من الحديد أو منزل كامل من الخشب فلا يعتبر كل
ذلك بناء ، لأنه لا يتصل بالأرض اتصال قرار . ويلاحظ أن الاتصال قد
يكون بطريق مباشر مثل عمل أساسات في الأرض أو البناء على سطح
الأرض ، وقد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوي فوق دور أرضي
متصل بالأرض اتصال قرار .

(٤) راجع البند ١٨ ص ٤١ .

(٥) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .

(٦) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ .

(٧) الدكتور السنهوري في الوسيط ج ١ بند ٧١٤ ص ١٠٧٢ .

- الدكتور السنهوري في الوسيط ج ١ ص ٢ سنة ١٩٨١ بند ٧١٤ ص ١٠٦ .

(٨) الدكتور عبد الناصر العقار في « تشريعات تنظيم المباني » ط ٣ بند ٣ ص ٨ .

ويعرف القضاء المبني بقوله : « المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وعدم المباني كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه » .
 والمقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعده له . ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداية ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالمرور الثانى وما إذا كان اطعن ازالته كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فإنه يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى .
 لما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة » (٩) .

ويستوى **مواقع المبني** سواء كان مشيدا فوق سطح الأرض مثل العمارات والمنازل ، أو كان مشيدا فى باطن الأرض مثل الأنفاق ومحطات المترو ومحطات وأنابيب المياه والغاز والصرف الصحى ، أو كان مشيدا فى مياه البحار والأنهار والقنوات مثل القناطر والخزانات والسدود والجسور والكبارى .

ويستوى **نوع المبني** سواء كان من العمارات أو المنازل أو الفيلات أو الفنادق والبنسيونات ، أو الشاليهات والكبائن ، أو المستشفيات والعيادات ، أو مكاتب المحامين والمحاسبين ، أو المحلات والمعارض والبوتيكات ، أو المصانع والشركات .

ويستوى **الغرض من المبني** ، سواء كان الاسكان الدائم مثل العمارات والمنازل والفيلات أو المؤقت مثل الفنادق والبنسيونات ، أو الاستحمام مثل الشاليهات والكبائن ، أو العلاج مثل المستشفيات والعيادات ، أو المهن الحرة مثل مكاتب المحامين والمحاسبين ، أو التجارة مثل المحلات والمعارض والبوتيكات ، أو الصناعة مثل المصانع والشركات .

ويستوى **مالك المبني** ، سواء كان من أصحاب الملكية العامة مثل الوزارات والمعامل الحكومية والهيئات العامة وشركات قطاع الأعمال العام ، أو كان من أصحاب الملكية الخاصة مثل أفراد المواطنين ، أو كان من أصحاب الملكية التعاونية مثل الجمعيات التعاونية . ويلاحظ أن الأمر العالى الصادر فى ٢٦

أغسطس ١٨٨٩ كان ينص على أنه : « لا يجوز مطلقاً لأحد » . وكانت
قوانين المباني اللاحقة ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ و ١٩٥٤/٦٥٦ تنص على أنه
« لا يجوز لأحد » . أما قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ فقد عمد إلى التفصيل
بقوله « يسرى هذا الحكم (المادة ١/٤) على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم
أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة ، سواء
كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الوزارات والمصالح الحكومية
والهيئات العامة وشركات القطاع العام » (المادة ٢/٤ قبل تعديلها) . ثم
أضاف القانون ١٩٨٣/٣٠ الجمعيات التعاونية بعد عبارة هيئات القطاع
الخاص (المادة ٢/٤ بعد تعديلها) ، وعقبت لجنة الإسكان المشتركة على
ذلك بقولها « رأت اللجنة الإبقاء على هذه المادة من القانون رقم ١٠٦ لسنة
١٩٧٦ مع تعديلها بإضافة الجمعيات التعاونية إليها حتى يواجه النص صور
الملكية الثلاث التي وردت في الدستور وهي الملكية العامة والخاصة
والتعاونية ، وحتى يسرى في شأن الجمعيات التعاونية ما يسرى على الأفراد
وهيئات القطاع العام أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة
وشركات القطاع العام من ضرورة الحصول على ترخيص بالأعمال البنائية
والإنشائية التي تقوم بها تلك الجمعيات التعاونية (١٠) » .

(٢٨) المجموعة الثانية : القائمة أعمال :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل

(١٠) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون
الاستعمارية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب .
مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .
- راجع فتوى مجلس الدولة بضرورة موافقة وزارة الزراعة لميثاق فوق الأراضي الزراعية
بما في ذلك المشروعات الحكومية ، حيث انتهت الجمعية الصومية للفتوى والتشريع بمجلس
الدولة إلى ضرورة الحصول على موافقة وزارة الزراعة قبل إقامة أية مبان على الأراضي الزراعية
ولو كانت هذه المباني تخفيلاً لنفع عام . وجاء بالفتوى أن القانون حظر إقامة أية مبان أو
مستشفيات على الأرض الزراعية أو اتخاذ أى إجراء في شأن تقسيم هذه الأرض لأقامة مبان
عليها . وذلك باستثناء المباني التي تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة
وزير الزراعة عليها . ويهدف ذلك إلى حماية الرقعة الزراعية وخصوبتها . وكان وزير الري
قد أصدر قراراً بتنزع ملكية الأراضي اللازمة لإنشاء شبكة المصارف العامة الرئيسة والفرعية
والمباني اللازمة لأعمال الصيانة والحراسة . لكن وزارة الزراعة اعترضت لعدم موافقتها على
الاستيلاء على الأراضي الزراعية والبناء عليها . ثم عرض الموضوع على مجلس الدولة الذي قرر
في فتواه ضرورة موافقة وزارة الزراعة تنفيذاً للقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ (أصدر الفتوى
المستشار الدكتور أحمد يسرى النائب الأول لرئيس مجلس الدولة) .

بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان أو إقامة أعمال ... »

(faire des installations)

هذه العبارة كانت وما زالت محل خلاف بين الفقه في تفسير المقصود بها منذ صدور قانون المبانى الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ...

فذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٣ الى القول : اختلف الكثيرون في تفسير المعنى الوارد بالنص ، والمقصود من إقامة الأعمال • ولا شك أن المشرع قصد بها معنى مختلفا تماما عن المعنى السابق له (انشاء المبانى) أو اللاحق له (توسيع المبانى أو تعديلها أو غير ذلك) • ولا شك أيضا أن المقصود بإقامة الأعمال هي أعمال البناء • وانشاء البناء يختلف عن إقامة أعمال البناء ، لأنه اذا كان الانشاء ليس الا مجرد إقامة المبنى لأول مرة والبدء في اقامته ، فان إقامة أعمال البناء تمتد بعد ذلك لتشمل المرحلة اللاحقة على الانشاء ، والتي لابد من استخراج ترخيص لإقامة تلك الأعمال ... ان إقامة الأعمال يشمل الأعمال التالية • • لانشاء وإقامة المبنى وأساساته لأول مرة • ومن الممكن أن يعاقب الشخص على انشاء المبانى ، وأيضا على إقامة الأعمال ، متى كان هناك فارق زمنى بين الأفعال السابقة والأفعال اللاحقة ... » (١١) •

ويؤخذ على هذا الرأى أنه لم يوضح ماهية الأعمال التالية لانشاء وإقامة المبنى وأساساته لأول مرة ، ولم يمثل لإقامة الأعمال حتى يزول الغموض الذى تتصف به ، وعلى ذلك فلا ينبغي هذا الغموض الا بالرجوع الى الأمثلة التى أوردتها المذكرات الإيضاحية لقوانين المبانى القديمة على النحو الذى فعلناه لاحقا ...

وذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٤ الى القول بأن المقصود بإقامة الأعمال هنا أعمال البناء كإقامة سور وخلافه (١٢) •

(١١) الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف فى « شرح أحكام المبانى فى التشريع المصرى » فنها وقضاء • ط ١ س ١٩٨٣ س ٥٥ •
- الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف فى « المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص » ط ٢ س ١٩٩٣ س ٣١ •
(١٢) المستشار موشى عبد التواب فى « الوسيط فى شرح تشريعات البناء والهدم » ط ١ س ١٩٨٤ س ٢٣ •

ويؤخذ على هذا الرأي أنه جاء مقتضيا ودون تأصيل ، فلم يوضح
حامية العلاقة بين هذه المجموعة (إقامة الأعمال) ، وبين المجموعة الأولى
السابقة عليها (إنشاء المباني الجديدة) ، أو المجموعة الثالثة اللاحقة عليها
(أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التمسك) ، ثم انه اقتصر في
تمثيله على عبارة « سور وخلافه » لا غير .

وقال المؤلف سنة ١٩٨٧ انه يبين من عبارة المادة ١/٤ من قانون
المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ان المجموعة الثانية من أعمال البناء المحظورة
هي « إقامة أعمال » ، ونظرا لغموض هذه العبارة ، كان لابد من الرجوع
إلى التطور التاريخي والتشريعي للنص لاستجلاء الغموض الذي اكتنفها .

هذه المجموعة قد نص عليها قانون المباني ١٩٥٤/٦٥٦ لأول مرة
بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ، أو يقيم أعمالا ... » ، وقد قلنا أن
هذه المجموعة تتصف بالغموض لولا مسارعة المذكرة الإيضاحية إلى التمثيل
لها وإزالة ما اكتنفها من غموض (١٣) ، وذلك بقولها « ومثال الأعمال المذكورة
في هذه المادة إقامة الأسوار والسيجات وما شابهها » (١٤) . ثم تسابع
النص عليها في قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ ومن بعده القانون الحالي ١٠٦/
١٩٧٦ ، وأضافت مذكرتاها إلى الأمثلة السابقة كلمة النصب (١٥) .

كذلك يلاحظ أن الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ قد نص
أيضا على أمثلة أخرى تدخل في عداد المجموعة الثانية الخاصة « بإقامة
أعمال » بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى في المدن والقرى الموجود بها
الآن مصلحة تنظيم أو التي ستشكل فيها المصلحة المذكورة بقرار من نظارة
الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية
مكتشوفة أو معاشي أو غير ذلك ... » (١٦) .

وبناء على ذلك يكون المقصود بإقامة الأعمال الآتي : إقامة الأسوار
والسيجات والنصب والبلاكونات واللالم الخارجية المكتشوفة والمعاشي وما
شابهها ، وبذلك ينجلي الغموض الذي يكتنف هذه المجموعة ولا تختلط

(١٣) راجع البند ٢٦ ص ٥٨ .

(١٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثاني عشر (ديسمبر سنة ١٩٥٤) ص ٣٧٠٥ .

(١٥) راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير ١٩٦٢) ص ٢١٥ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٠ .

(١٦) راجع البند ١٧ ص ٤٠ .

بالمجموعة الأولى الخاصة بإنشاء المباني الجديدة أو بالمجموعة الثالثة الخاصة بأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التعميم أو الهمم .

وذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٨ الى تأييد رأينا السابق بقوله : جرى نص المادة على انه « لا يجوز إنشاء مباني أو اقامة أعمال ... الخ » . ولاشك أن مدلول اقامة الأعمال يشمل الانشاء ، غير ان المشرع بجمعه في النص بين انشاء المباني واقامة الأعمال ، أفصح عن أنه يقصد باقامة الأعمال معنى يختلف عن انشاء المباني ، وإن كان لم يوضع المقصود بهذه الأعمال . وقد كشفت المذكرة الايضاحية للقانون عن مدلول هذه الأعمال بالأمثلة التي ضربتها لها يقولها : ومثال الأعمال المذكورة في هذه المادة « اقامة الأسوار والسيجات وما شابهها » .

وقد سبق أن أوردت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (الملقى) عبارة النص الحالي ، وأضافت المذكرة الايضاحية لهذا القانون الى الأمثلة السابقة « النصب » .

كما أن الأمر العالي الصادر بتاريخ ١٨٨٩/٨/٢٦ نص في مادته الأولى على أمثلة تدخل في مفهوم اقامة الأعمال ، اذ أفصحت على أنه « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى في المدن والقرى الموجود بها الآن مصلحة تنظيم ، أو التي تستشكل فيه المصلحة المذكورة بقرار من نظارة الأشغال العمومية منازل أو عمارات أو أسوار أو بلاكونات أو سلالم خارجية مكشوفة أو مماشى أو غير ذلك ... » .

وبالترتيب على ما تقدم يمكن القول بأنه يقصد باقامة الأعمال : اقامة الأسوار والسيجات والنصب والبلاكونات والسالام الخارجية المكشوفة والمماشى وما شابه ذلك « (١٧) » .

وبين من هذا الرأي أنه أخذ بتفسير المؤلف للمقصود بعبارة اقامة الأعمال وبذات تأصيله ثم أشار اليه بالهامش .

وذهب بعض الفقه سنة ١٩٨٩ الى تأييد رأينا السابق بقوله : وقد كشفت المذكرة الايضاحية للقانون - على استحياء - عن مدلول هذه الأعمال

(١٧) المستشار محمد حمزى البكرى - رئيس محكمة الاستئناف - في « شرح قانون المباني الجديد » من النسختين الثانية والجنائية ط ١ ص ١٩٨٨ ص ٥٥ .

بالأمثلة التي ضربتها لها بقولها : « ومثال الأعمال المذكورة في هذه المادة إقامة الأسوار والسيجات وما شابهها » . مما حدا بالفقه بصدد تفسير هذا النص الى القول بأن المقصود بإقامة الأعمال : « إقامة الأسوار والسيجات والنصب والبلكنات والسلام الخارجية المكشوفة والماشى وما شابه ذلك » .

ورغم أن هذا التفسير يتلائم ويتسق مع الأصول العامة لتفسير النص القانوني ، إلا أن المشرع قد جانيه الصواب تماماً في هذا الشأن ، وهو يبرر عن ذلك المعنى الذي قال به الفقه و « أفصح » عنه المذكرة الإيضاحية بلفظ « إقامة الأعمال » ، إذ لا يمكن لفقيه - أو غير فقيه - القول بأن لفظ إقامة الأعمال يعنى قانوناً « إقامة الأسوار والسيجات وما شابهها » ، علو حد ما جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون المذكور .

عموماً فإنه مما يشفع لهذا اللفظ من غموض وعدم وضوح ، كونه قد ورد ضمن نصوص قوانين تنظيم الماشى ، والتي تنسج على حد ما ذكرته بموضع آخر من الكتاب بالتخبط التشريعي وعدم الوضوح .

وأخيراً فأننا لا نجد بداً ازاء وضوح النص على النحو سالف الذكر ، من اعتناق هذا التفسير الذى قال به الفقه و « أفصح » عنه المذكرة الإيضاحية للقانون (١٨) .

(٢٩) المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية

أو التعديل أو التدعيم أو الهدم :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز إنشاء مباني ، أو إقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها » .

وبين من هذه العبارة أن المجموعة الثالثة من أعمال البناء المطلوبة هي : « التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم » . هذه المجموعة

(١٨) الأستاذ محمود عبد الحكيم عبد الرسول - وكيل نيابة بلدية القاهرة - هو المرجع في شرح قانون المباني الجديد - ط ١ - ص ١٦٨٦ ص ٢٠٣ و ٢٠٤ .

قديمية قدم المجموعة الأولى ، فقد جرمتها جميع قوانين المباني على التوالي :
الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ (١٦) ، والقانون ١٩٤٠/٥٩ (٣٠)
والقانون ١٩٤٨/٩٣ (٢١) ، والقانون ١٩٥٤/٦٥٦ (٢٢) ، والقانون العالي
١٩٧٦/١٠٦ الملحق بالقانون ١٩٨٣/٣٠ (٢٣) .

وبين من ظاهر النص أن هذه المجموعة الثالثة من أعمال البناء
المحظورة معطوفة على المجموعة الثانية الخاصة بتقامة أعمال ، ولكن الحقيقة أن
هذه المجموعة معطوفة على المجموعة الأولى الخاصة بالمباني ، ويؤكد هذا
التفسير استقراء قوانين المباني السابقة على القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذي نص
على المجموعة الثانية لأول مرة . فكان الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس
١٨٨٩ ينص على أنه : « لا يجوز مطلقاً لأحد أن يبنى » ولا يسمح له
أيضاً بتوسيع تلك الأبنية أو تعديتها أو تقويتها أو ترميمها أو جعلها :
« وكان القانون ١٩٤٠/٥١ ينص على أنه : « لا يجوز لأحد أن يبنى »
« أو أن يوسع أو يعيد أو يعيد فيه » . وكان القانون ١٩٤٨/٩٣
ينص على أنه : « لا يجوز لأحد أن يبنى » ، « أو يوسع أو يعيد
أو يعيد فيه » .

كما بين أن هذه المجموعة تشتمل على خمس نقاط هي :
« والتعليق والتعديل والتعميم والهدم » . وقد قلنا أنها لا تقتصر إلا بالنسبة إلى
المباني القائمة دون المجموعة الأولى الخاصة بإنشاء المباني الجديدة (٢٤) .

(٣٠) توسيع المباني : (agrandissement)

ويقصد بتوسيع المباني التكبير أي زيادة مساحة أو حجم المبنى أو
المميز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو حجم أكبر . والتوسيع بهذا المعنى
قد يكون أفقياً أو رأسياً .

ومثال التوسيع الأفقي إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين

• (١٦) راجع البند ١٩ ص ٣٩

• (٢٠) راجع البند ١٧ ص ٤٠

• (٢١) راجع البند ١٨ ص ٤١

• (٢٢) راجع البند ١٩ ص ٤٢

• (٢٣) راجع البند ٢٣ ص ٤٩

• (٢٤) راجع ص ٥٥

وجعلها حجرة واحدة واسعة أو كبيرة ، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين صغيرتين وجعلها شقة واحدة واسعة أو كبيرة (٢٥) . وينهب بعض الفقه الى عكس ذلك ، ويراه تمديلا للبناء وليس توسيعا له ، طالما لم يؤد الى ضم مسطح جديد للبناء القائم بالفعل (٢٦) . ولكن ههنا الرأي مردود بان توسيع المبنى ككل يضم مسطح جديد اليه هو صورة من صور التوسيع ، الى جانب صور أخرى مثل توسيع الوحدة السكنية ذاتها بجعلها حجرة أو شقة أوسع أو أكبر .

ومثال التوسيع الراسي بناء سندرة داخل محل . هذه الصورة قد تتداخل مع معنى التعديل في عرف قانون المحال الصناعية والتجارية (المادة ١١ من القانون ١٩٥٤/٤٥٣ المعدل بالقوانين ١٩٥٩/٣٥٩ و ١٩٨٠/٢٠٩) أو قانون المحال العامة (المادة ١٠ من القانون ١٩٥٦/٣٧١ المعدل بالقانون ١٩٥٧/١٧٠) . ويذهب بعض الفقه الى عكس ذلك ويراه تمديلا للمحل وليس توسيعا ، وبالتالي لا يعتبر من أعمال البناء ولا يطبق عليه القانون ١٩٧٦/١٠٦ (٢٧) .

(٣١) تعلية المباني : (hausse)

ويقصد بالتعلية الارتفاع بالبنى القائم الى أكثر من الارتفاع المأخوذ به ، وبمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم الى أكثر من العدد الوارد بالترخيص . مثل إقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص . وقد تضمن تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان أن من أسباب ظاهرة انهيار المباني « المضاربة على أسعار الأراضي مما أدى الى ارتفاع ثمنها ، الأمر الذي دفع بعض الملاك الى الارتفاع بالمباني عن الحدود المقررة قانونا لتعويض الارتفاع في أسعار الأراضي » . كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية الآتية « القضاء على المضاربة في أسعار الأراضي الفضاء ، وذلك بتوفير الأراضي اللازمة للبناء بأسعار مخفضة

(٢٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٣ .

- المؤلف الطبعة الأولى ص ٥٣ .

- المستشار عزمي البكري المرجع السابق ص ٥٦ .

(٢٦) الأستاذ محمود عبد الرسول المرجع السابق ص ٣٠٦ .

(٢٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٣ .

وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها» (٢٨) .
ويلاحظ وجوب الحصول على ترخيص بتعليق المباني ، أى الارتفاع
بالبناى بإقامة مباني جديدة فوق المباني القائمة ، حتى ولو كانت تلك
المباني القائمة قد تمت إقامتها بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة
بشئون التنظيم .

والعلة فى اشتراط الحصول على ترخيص بالتعليق ، حتى ولو كانت
المباني القائمة قيد تمت إقامتها بدون ترخيص ، ان المعروف فى علوم
الهندسة ان الأساسات الخرسانية الخاصة بكل مبنى من المباني القائمة ،
هى ذات قدرة محدودة على التحميل فوقها من الناحية الهندسية الفنية ،
بحسب قوة التحمل للتربة وارتفاع وقطر ومساحات الموائيد الخرسانية ،
وهذه عامة معرفة ما اذا كانت اجهادات التصميم تسمح بالتعليق من عمده .
فاذا اراد المالك تعليقه المبنى بالمبنى السالف بإقامة دور أو دورين أو
ثلاثة ادوار أو أكثر ، فان ذلك يبنى تحميل الأساسات الخرسانية بحمل
أكبر قد لا تتحمله فاذا التزم المالك حكم القساون ولجا الى استصدار
ترخيص بالتعليق ، أمكن للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم الكشف
على الأساسات الخرسانية للمبنى المراد تعليقه ، ثم قياس مدى تحملها أو
عدم تحملها التعليق المطلوبة ، الأمر الذى يترتب عليه المحافظة على أرواح
وأموال الناس من الخطر . أما اذا لم يلتزم المالك حكم القانون ولم يلجأ
الى استصدار ترخيص بالتعليق على النحو السالف ، وانما أجرى التعليق
بدون الحصول على ترخيص - وغالبا تكون الأساسات لا تتحمل - الأمر
الذى يترتب عليه تعريض أرواح وأموال الناس للخطر .

وقضت محكمة النقض بصدق تعليق المباني :

« لما كان ذلك ، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة
١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه « فيما عدا المباني
التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ،
يحظر فى أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة

(٢٨) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجتى الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والمبتون
المستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحل والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن
مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ .

مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير . وذلك في حدود الاستشارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص . . . »

وتنص الفقرة الثانية من المادة ٢٩ منه على أنه « ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء شديدة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام البسبب الثاني وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي » كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أن « تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التي تحقق الصالح العام في حالة الموافقة على طلب الإعفاء . . . وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قراراً بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة » .

فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بما انتهى إليه من قيام المظنون فسنده بتعليق سبعة طوابق بارتفاع يزيد على خمسة وثلاثين متراً لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك . يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه . ولما كان الحكم المطعون فيه فيما اتساق إليه من خطأ في تطبيق القانون قد حبس نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى ، فإنه يتعين أن يكون مع النقض وإعادة (٢٩) .

(٣٢) تعديل المباني : (modification)

ويقصد بالتعديل تغيير معالم المبنى القائم على نحو مخالف للترخيص ، مثل تغيير مدخل أو فناء العمارة أو موقع السلام أو شكل الشرفات . ويلاحظ ابتداء أن إجراء أعمال التعديل أو التغيير هنا إنما يكون في

(٢٩) نقض جنائي ١٩٨٢/٦/١٢ طعن ٥٢/١٨١١ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٨٢/٦/١٢ طعن ٥٢/١٨١٢ قضائية .

- المونة الذهبية - الإصدار الجنائي - العدد الثاني ط ١ ص ١٩٨٥ ص ٢٠٧ .

المباني القائمة فعلا ، حتى تندرج داخل المجموعة الثالثة من أعمال البناء المحظورة والمجرمة بالمادة ٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٣٠ . أما اجراء هذه الأعمال في المباني الجديدة المنشأة لأول مرة ، فانه يندرج تحت تهمة أخرى هي مخالفة الرسومات الانشائية المجرمة بالمادة ٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

ويمكن تعريف مدخل العمارة بأنه المكان المخصص لدخول وخروج السكان .

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الفناء بأنه « فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ، مخصص لآتارة وتهوية غرف ومرافق البناء ، ويمتد من أسفله الى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه » . ثم فرقت اللائحة بين ثلاثة أنواع من الأفنية هي : الفناء الخارجي وهو « فراغ متصل بالفناء الخارجي من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق » . والفناء الداخلي هو « فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومحاط بأغواط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار » . والفناء المشترك وهو « فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة » (المادة ٢٤) (٣٠) .

كما فرقت اللائحة التنفيذية المذكورة بين ثلاثة أنواع من السلم هي : السلم الرئيسي وهو « السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل الى جميع أدوار المبنى » . - والسلم الثانوى وهو « السلم الإضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل الى جميع الأدوار » . - والسلم الخارجى المكشوف وهو « السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر » (المادة ٢٤) .

كذلك عرفت اللائحة التنفيذية المذكورة الشرفات بقولها : « الشرفة هي أفقراندة أو البلكونة » (المادة ٢٤) . ويلاحظ أن أزمة المساكن الطائنة التى تمر بها البلاد فى الوقت الحاضر والرغبة فى توسيع المساكن قد أدت الى انتشار ظاهرة مؤسسة هي ظاهرة تقبيل الشرفات أى إحاطتها بالحشيب والزجاج أو بالألونيوم والزجاج وضمتها الى حجرات الشقة ، ومرجع

الأسف هنا أن تقبيل الشرفات على هذا النحو وإن كان يضيف إلى الشقة بضعة سنتيمترات تكون محدودة في استعمالها والارتفاع بها ، إلا أن القبح الشديد الذي يصيب جمال وشكل ورونق العمارة يفوق عشرات المرات الفائدة التي تترتب عليها . ولذلك فلا يجوز إجراؤها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي (٣١) .

ويلاحظ أن التعديل الذي يتعلق بالمصاعد الكهربائية لا يخضع لحكم التعديل الوارد في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، وإنما يخضع لأحكام القانون الخاص بالمصاعد الكهربائية ١٩٧٤/٧٨ . و « يقصد بالمصعد في تطبيق أحكام القانون الأداة المعدة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في اتجاه رأسي ، بواسطة مساعدة تعمل بأجهزة كهربائية » (المادة ١/١) ، و « لا يجوز تركيب مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي ووفقاً للمواصفات والاشتراطات الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير » (المادة ١/٣) ، و « لا يجوز تشغيل مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي ، وبعد التأمين بقيمة غير محدودة عن حوادث المصعد بما يغطي المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تقع للغير عن مدة الترخيص » (المادة ١/٤) . و « لا يجوز إجراء أي تعديل في المصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة ، وبعد مراعاة الشروط الفنية التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير » - ويقصد بالتعديل أي تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات الواردة في الترخيص بتشغيل المصعد » (المادة ١/٦ و ٢) . و « يعاقب كل من يقوم بتركيب مصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه بالمخالفة لأحكام المواد ٣ و ٤ و ٦ من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهاً ولا تتجاوز مائتي جنيهاً » (المادة ١/١٨) (٣٢) .

ويلاحظ أن التعديل في أوضاع المحال الصناعية والتجارية سواء في الداخل أو الخارج لا يخضع لحكم التعديل الوارد في قانون المباني الحالي

(٣١) الاستاذ حامد الشريف في المرجع السابق ص ٦٩ .

(٣٢) راجع الجريمة الرسمية الممدد ٣٠ (تابع) في ١٩٧٤/٧/٢٥ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٧٤) ص ٣٦٢٢ .

- راجع قرار وزارة الإسكان ١٩٧٥/٢٤١ باللائحة التنفيذية لقانون المصاعد الكهربائية

١٩٧٤/٧٨ - جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨٦ في ١٩٧٥/٧/١٤ .

١٩٧٦/١٠٦ ، وانما يخضع لأحكام القانون ١٩٥٤/٤٥٣ بشأن المحال الصناعية والتجارية المعدل بالقرار بقانون ١٩٥٦/٣٥٣ (المواد ١١ و ١٧ و ١٨ و ١٩) (٣٣) .

كذلك يلاحظ أن التعديل في أوضاع المحال العامة سواء من الداخل أو الخارج لا تخضع لحكم التعديل الوارد في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، وانما يخضع لأحكام القانون ١٩٥٦/٣٧١ المعدل بالقانون ١٩٥٧/١٧٠ (٣٤) .

ومن المشكلات العملية التي تتورط بصدد الكلام عن تعديل المباني انتشار ظاهرة تقفيل البلوكونات والشرفات والتراسات في المدن والمحافظات على مستوى الجمهورية ، وذلك بأحاطتها بسواتر خشبية أو معدنية بالإضافة إلى الزجاج .

فذهب بعض الفقه إلى اعتبار تقفيل البلوكونات من أعمال البناء التي لا يجوز إجراؤها إلا بترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، استنادا إلى اللائحة التنفيذية لقانون المباني التي حددت مواصفات التشطيب للمستويات المختلفة للمساكن الاقتصادية أو المتوسطة أو فوق المتوسطة ، إذ لكل منها مواصفات تشطيب خاصة تختلف عن الأخرى ، وأمر تلك المواصفات من التشطيب لا يكون متروكا لأصحاب الشأن ، بل أنه يخضع للتحديد الوارد باللائحة التنفيذية . فإذا كان المبنى جديدا وسيقام لأول مرة ، فإن تقفيل الشرفة أو البلوكونة بالزجاج أو الحديد أو الخشب أو خلافه ، يكون مبينا في الترخيص . وقد أشارت اللائحة التنفيذية إلى أمثلة هذا التحديد بقولها « يجب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ مترا بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ، ويزاد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ (سم) لكل خمسة أدوار تالية » (المادة ٣٠ من اللائحة) (٣٥) .

-
- (٣٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٦٧ مكرر في ١٩٥٤/٨/٢٦ .
 - راجع النشرة التشريعية العدد الثامن (أغسطس سنة ١٩٥٤) ص ١٧٣٠ .
 - راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٨٤ مكرر في ١٩٥٦/١٠/١٨ .
 - راجع النشرة التشريعية العدد المباشر (أكتوبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٥٩٦ .
 - (٣٤) النشرة التشريعية العدد المباشر (أكتوبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٦٩٧ .
 - النشرة التشريعية العدد السادس (يولية سنة ١٩٥٧) ص ١٥٧٢ .
 - (٣٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٩ .

وذبح بعض الملقه ان تقليل البلكونات لا تعد من قبيل تعديل البناء ، وفي مفهوم قانون المباني ، وبالتالي لا يستلزم اقيام بها الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بشئون التنظيم ، تأسيسا على أن العلة التشريعية من تجريم تعديل البناء منعده في هذه الحالة ، ثم أن الغالبية العظمى من سكان العمارات بالمدن المختلفة بجميع أنحاء الجمهورية يقومون بعمل هذه التركيبات الزجاجة أو الخشبية اتقاء للآتربة وحرارة الشمس والتدفئة وغير ذلك من الأغراض (٣٦) .

وتؤيد الرأي الأول في اعتبار تقليل البلكونات من قبيل تعديل البناء في مفهوم قانون المباني ، ونضيف الى الاستناد الى اللائحة التنفيذية لقانون المباني الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، التي حددت مواصفات التشطيب المختلفة للمساكن الاقتصادية أو المتوسطة أو فوق المتوسطة ، ولم تترك أمره لأصحاب الشأن الآتي :

- ١ - أن استنباط حكم من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ليس توسعا في التفسير ، ولا يضعف السند القانوني المستمد منها .
- ٢ - أن قيام الغالبية العظمى من سكان العمارات بتقليل البلكونات ، لا يبيح مخالفة قانون المباني أو تعديل المباني بدون ترخيص ، طالما أن هذا التقليل يجري على خلاف ترخيص انشاء المبني ، ذلك الترخيص الصادر طبقا للرسومات الهندسية ، المعتمدة على مواصفات التشطيب للمستويات المختلفة للمساكن .
- ٣ - أن البلكونات هي الرثة التي يتنفس بها المسكن ، وكما أن الانسان لا يستغنى عن احطى رثته الا لضرورة مرضية فكذا المسكن ، والا كانت الرسومات الهندسية قد استغنت عنها ابتداء .
- ٤ - أن اتقاء الآتربة وحرارة الشمس والتشمس التدفئة لها طرق أخرى . أما التقليل العشوائي للبلكونات فهو تخلف حضارى ، من شأنه أن يشوه جمال وتنسيق المباني ، وبالتالي يشوه جمال ورونق المدينة .

(٣٣) تدعيم المباني :

ويقصد بالتدعيم التقوية . وقد عرفته المذكرة الايضاحية لقانون المباني ١٩٦٢/٤٥ بأنه : **تقوية المباني القائمة وإزالة الخلل بها باستعمال**

(٣٦) الاستاذ محمود عبد الرسول المرجع السابق ص ٢٠٩ .

مواد البناء كالطوب والحرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية، (٣٧) • كما عرفته المذكرة الإيضاحية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بأنه : « تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة ومواصفات فنية » (٣٨) •

ويقترَب التسليم من الترميم والصيانة • ويعرف الفقه الترميم بأنه إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته ، سواء أكان العيب نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال ، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال ، أو بسبب الاستعمال العادى وما قد يتطلبه (٣٩) وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ أمثلة عديدة للترميم (٤٠) •

(٣٧) - راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢١٥ •
(٣٨) - راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥ •
(٣٩) - الدكتور أحمد أبو الرضا في « التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون اجبار الأمان » ط ٢ ص ١٩٨٢ ص ٣٤ •
(٤٠) - تنص المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ على أن :
« يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقا للمادة ٥٥ من القانون المشار اليه الأعمال الآتية :

- ١ - تدعيم وترميم الأساسات المعيبة •
- ٢ - ترميم الفروع بيباني الحوائط وتنعيس الأجزاء المتكاملة أو المتكسكة منها •
- ٣ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى •
- ٤ - تدعيم وتقوية الأسقف المعيبة بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها •
- ٥ - اصلاح وترميم التلف في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ الذى يؤدي الى تسرب المياه للحوائط أو لأجزاء المبنى ويصفه خاصة الأساسات •
- ٦ - اصلاح وترميم التالف من الأرضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء أو تعرض سكان الدور السفلى كلها أو بعضها للخطر •
- ٧ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها •
- ٨ - اصلاح أو استبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى الى حوادث حريق أو الى تعرض الأرواح للخطر •
- ٩ - اصلاح وترميم خزانات وطلعيات المياه والأعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف • سواء منها المكشوفة أو المغفونة - واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها •
- ١٠ - أعمال البياض والدهانات التى تستلزمها إعادة الحالة الى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة (قرار وزارة الإسكان والتعمير ١٩٧٨/٩٩ فى جريدة الوقائع المصرية العدد ٦١ فى ١٤/٣/١٩٧٨ ، وفى النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨ ص ١٦٣٤) •

كما يعرف الله الصيانة بنهنا ما يتطلبه ضمان الانفساع بالمبنى وملحقته ، للحفاظ عليه في حالة تكمته من استمرار الانتفاع به . وتنقسم الصيانة الى نوعين صيانة دورية وصيانة عامة . وقد تكون الصيانة الدورية من ناحية الخدمات التي تؤدي للمبنى أو ملحقاته (أى كوصف لهذه الخدمات) ، ومن ناحية المقابل الذي يؤدي عنها كافساط صيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التي تؤدي شهريا أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التي تتولى الصيانة بالإشراف من تلقاء نفسها على الماكينة وتأمين حسن استعمالها وسلامتها . - وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لإعادة تشييد الماكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون اضرار أو خطر . كإصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو باب المبنى الرئيسي أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها(٤١) . وقد تضمنت المادتان ٢٥ و ٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ أمثلة لأعمال الصيانة العامة والدورية على التوالي(٤٢) .

-
- (٤١) الدكتور أحمد أبو الوفا في المرجع السابق ص ٢٤ .
(٤٢) تنص المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ على أنه :
« في تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة العامة ما يلي :
١ - تدعيم وترميم الأساسات المنيية .
٢ - ترميم الشروخ ببياي الحوائط وتكليس الأجزاء المتآكلة والمتفككة منها .
٣ - تدعيم وتقوية الأسقف المنيية بسبب الترخيم أو الميل أو التشريح أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها .
٤ - تدعيم وتقوية الأعمدة الحاملة لأجزاء المبنى .
٥ - إصلاح وترميم التلفيات في أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ والأسطح التي تؤدي الى تسرب الماء للحوائط أو لأجزاء المبنى وبصفة خاصة الأساسات .
٦ - استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها .
٧ - إصلاح واستبدال التالف من الأعمال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التي يكون من شأنها أن تؤدي الى حوادث أو حريق أو تعريض الأرواح للخطر وكذا اضاءة مدخل المبنى والسلام .
٨ - إصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطميبات المياه والمساعد والأعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة أو المدفونة واستبدال الأجهزة والأدوات والأجزاء التالفة بها .
٩ - أعمال الإصلاحات الخاصة بمقتل المبنى وصناديق البريد » .
كما تنص المادة ٣٦ من ذات اللائحة على أنه :
« في تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلي :

وبلاحظ أن اقتراب معاني التدمير والترميم والصيانة بنوعيتها ، أدى إلى الخلط بينها جميعا على النحو الذى يبين من الأمثلة التى تضمنتها اللائحتان التنفيذيتان للقانونين ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ . ولغرض الاشتباك بينها نرى أن هناك معيارين للفرقة بينهما : **المعيار الأول** هو وجوب استصدار ترخيص بالنسبة لأعمال التدمير دون أعمال الترميم والصيانة بنوعيتها . **والمعيار الثانى** هو أن المقصود بالترميم والصيانة بنوعيتها هو ترميم وصيانة الأجزاء المشتركة الموجودة خارج وحدات المبنى وتخضع فى حكمها لقانون المساكن وتقسم نفقاتها بين المالك والمستأجرين على النحو الذى تنظمه المادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، دون ترميم وصيانة الأجزاء غير المشتركة الموجودة داخل وحدات المبنى وتخضع فى حكمها للقانون المدنى وتقسم نفقاتها على النحو الذى تنظمه المادتان ٥٨٢ و ٦٥١ مدنى (٤٣) .

وتقول محكمة النقض بصدد بيان ماهية أعمال التدمير والترميم :

« ١ - يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - فى شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والتعليق والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لاجرائها ، وهى محظورة من وقت اعتماد حُط التنظيم فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لازالة الحُلل وأعمال البياض .

٢ - أعمال الترميم فى حكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تتجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يمتدحه من خلل ، وهى لاتعنى القيام بإنشاءات جديدة - كما تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء ، لأن الشارع أراد بقاء المباني الواقعة خارج حُطوط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو

-
- ١ - إصلاح درج السلم المكسورة أو المتكسرة ، وكسوة الأرضية فى السلاسل والمداخل .
 - ٢ - أعمال البياض والدهانات لواجهات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الأعمال التى تتطلبها إعادة الحال إلى ما كانت عليه فى الأجزاء التى تناولها الترميم والصيانة .
 - ٣ - استبدال الزجاج المكسور للسلم والمقار والمداخل .
 - ٤ - زح الأبواب والبوابات ومصارف المياه » (راجع قرار وزارة التعمير والنقل للإسكان واستصلاح الأراضى ١٩٨١/٧٦٦) .
- (٤٣) الدكتور أحمد أبو الوفا فى المرجع السابق ص ٣٥ .

تجديتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحرائق المأمة تبعاً لهذه
ازيادة .

فإذا كان مفاد ما أثبتته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم
لم يكن ترميماً لازالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وإنما كان
هدماً وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقاً لنص المادتين
الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني ، فإن الحكم إذ قضى باعتبار هدم
الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئاً في تطبيق القانون
على واقعة الدعوى ، مما يمتنع معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالنسبة
للقوبة الهدم ، (٤٤) .

وقضت محكمة النقض بأن دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص
بأنه اقتصر على ترميمه دون هدمه ، دفاع جوهري ، يجب تحقيقه أو الرد
عليه :

« متى كان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة
الاستثنائية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام
بترميمه فحسب ، وطلب نسب خبر لما يثبت ، وكان يبين مما أدلى به مهندس
التنظيم أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصاً بترميم المنزل » .

وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتضت في حكمها على مجرد
القول بثبوت التهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون
تصريح) مما أثبتته مهندس التنظيم ، دون أن تعرض لهذا الدفاع سواه
بتحقيقه أو ابداء الرأي فيه . وكان هذا الدفاع جوهرياً ومن شأنه - لو
صح - أن يؤثر في مركز الطاعن من الاتهام ، فإن حكمها يكون جوهرياً
معيباً بالاخلال بحق الدفاع والقصور في البيان ، (٤٥) .

(٣٤) هدم المباني : (destruction)

يقصد بالهدم الإزالة . وهو نوعان : هدم كل يشمل إزالة المبنى

(٤٤) نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٩ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ٢٩/١٨١٥ قضائية .

(٤٥) نقض جنائي ١٩٧٥/٢/١٧ مجموعة محكمة النقض ٣٦ - ١٧٩ - ٣٨ .

١٠ لقائم كله حتى سطح الأرض ، وهدم جزئى يقتصر على هدم جزء من المبنى
١١ لقائم بحيث يصبح الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال بعد ذلك

وقضت محكمة النقض بصدد تعريف الهدم بان :

« ... المقصود بالهدم ازالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له . ولما كان الحكم المعلوم فيه لم يستظهر يداعة ما اذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدور الثانى وما اذا كان الطاعن ازاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فانه يكون ميبيا بالاخلال بحق الدفاع والقصور . فى البيان مما يميز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الاول الذى لم يقرر بالطعن لوحدة الواقعة وحسن سير المداولة » (٤٦) .

وقد حثل الشرع بتنظيم الرقابة على اعمال هدم المباني ، وتقول المذكرة
الايضاحية لقانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤ فى هذا الصدد :

« منذ وضعت الحرب العالمية الأخيرة أوزارها نشط الاستثمار فى مشروعات المباني السكنية والترقعة التكاليف منها على وجه الخصوص بما يسد الحاجة التى كانت ماسة فى ذلك الوقت لمثل هذه المساكن - الا أنه لوحظ أن هذا النشاط استمر بصورة متزايدة حتى تحول الكثير من رؤوس الأموال الى الاستثمار فى مشروعات البناء نظرا لحرية تقدير الاجارات بالنسبة الى هذه المباني الجديدة ووفرة الأرباح التى تدرها بسبب الاقبال عليها مما شجع الكثيرين على هدم المباني الحديثة نسبيا بالرغم من انها لا زالت صالحة للاستعمال فى الأغراض التى أعدت لها رغبة فى إقامة مباني جديدة مكانها أكثر غلة وأوفر كفاءة »

ولما كان هذا الاتجاه لا يتفق مع الصالح العام . وكانت الحكومة آخذة بسبيل تصنيف البلاد وتشجيع الاستثمار فى المشروعات الانتاجية ، الأمر الذى يتطلب القضاء من هدم المباني القائمة والتدبير فى تشييد الجديد منها والحد من صرف العملات الأجنبية ليشتمل استخدامها فيما يعود على

(٤٦) نقض جنائى ١٩٧٠/٤/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٧ - ١٢٨

نقض جنائى ١٩٦٥/٢١/٢ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٣ - ٧٧٩ - ١٤٧

الثروة القومية العامة بفائدة أكبر والمحافظة على التوازن الإلزام في وجود الاستغلال المختلفة .

لذلك رؤى وضع نظام يكفل الإشراف على نشاط أعمال البناء في البلاد ومراقبة استعمال مواد الحفريات المحلية أو المستوردة والمحد من إزالة مبان لها قيمتها تعتبر جزءا من الثروة القومية ومن المفهوم أن يكون هذا النظام مؤقتا يلغى بعد تحقيق الأغراض التي صدر من أجلها « (٤٧) » .

وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون المباني ١٩٦١/١٧٨ في ذات الصدد :

« تضمنت المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم أعمال البناء والهدم ، أن العمل به مؤقت بتحقيق الأغراض التي صدر من أجلها وهي الحد من استثمار رؤوس الأموال في البناء وتشجيع استثمارها في المشروعات الانتاجية » .

وبما أن خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية قد حددت الاستثمارات في قطاع البناء ، وأنه من غير المنتظر أن يتجاوز القطاعان الخاص والعام ما خصص لهما من استثمارات في هذا القطاع ، لذلك تكون قد زالت ضرورة الإبقاء على قيود توجيه أعمال البناء التي فرضت بالقانون المشار اليه مما يقتضي إنهاء العمل بأحكامه في هذا الشق .

لما الفرض من تنظيم الرقابة على أعمال هدم المباني فلا يزال قائما تشبها مع سياسة الدولة في الاسكان ومنعا من اساءة استعمال حق الهدم لجبرد الرغبة في زيادة الاستغلال « (٤٨) » .

وكان من مظاهر الاحتفال التشريعي بتنظيم أعمال هدم المباني أن تدخلت ثلاثة قوانين في هذا الصدد هي : قانون المباني ١٩٦١/١٧٨ الذي حظر هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، داخل حدود المدن ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم من لجنة المحافظة المختصة المنصوص عليها في المادة الثانية من هذا القانون (المادتان ١ و ٢) - وقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ الذي حظر اجراء أعمال الهدم ، الا بعد الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة

(٤٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٤١٦ .

(٤٨) راجع النشرة التشريعية العدد الحادي عشر (نوفمبر سنة ١٩٦١) ص ٣٦٦٦ .

الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحل (المادة ٤) .
وقانون المسكن ١٩٧٧/٤٩ انشئ نظم الإجراءات التي تتخذ في شأن المنشآت
الآيلة للسقوط بمعرفة اللجنة المختصة بكل وحدة من وحدات الحكم المحل
التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص (الفصل الثاني المواد ٥٥ - ٦٥) .

وبيين من ذلك وجود أربع سمات للتفرقة بين هذه القوانين على النحو
التالي : فالقانون ١٩٦١/١٧٨ يطبق نوعيا على هدم المباني غير الآيلة
للسقوط ، ويطبق محليا داخل حدود المدن ، ويشترط الحصول على تصريح
بالهدم من لجنة المحافظة المختصة ، وعقوبته الغرامة ثلاثة أمثال قيمة المبنى
المهدوم ويجوز اضافة الحبس مدة لا تزيد على سنة (المواد ١ و ٢ و ٧) .
والقانون ١٩٧٦/١٠٦ يطبق نوعيا على أعمال الهدم عموما ، ويطبق محليا
داخل وخارج حدود المدن ، ويشترط الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة
الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحل ، وعقوبته الحبس وغرامة لا تتجاوز
قيمة الأعمال أو مواد البناء أو احدهما (المادتان ٤ و ٢٢) .
والقانون ١٩٧٧/٤٩ يطبق نوعيا على هدم المباني الآيلة للسقوط ، ويطبق محليا داخل
أو خارج حدود المدن ، ويشترط الحصول على قرار بالهدم من اللجنة المختصة
بكل وحدة من وحدات الحكم المحل ، وعقوبته الغرامة مائة جنيه الى خمسمائة
جنيه (المادتان ٦٠ و ٧٩) .

وبناء على ذلك لا يقوم التداخل بين القانونين ١٩٦١/١٧٨ و ١٩٧٧/٤٩
لاختلاف مجال التطبيق النوعي لكل منهما ، فالأول يطبق على هدم المباني
غير الآيلة للسقوط ، والثاني يطبق على هدم المباني الآيلة للسقوط .
وانما يقوم التداخل بين القانونين ١٩٧٦/١٠٦ و ١٩٦١/١٧٨ والقانونين
١٩٧٧/٤٩ لتداخل مجال التطبيق النوعي فيها ، ففي حين يطبق القانون
١٩٦١/١٧٨ على هدم المباني غير الآيلة للسقوط ، يطبق القانون ١٩٧٧/٤٩
على هدم المباني الآيلة للسقوط ، يطبق القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أعمال الهدم
عموما سواء الآيلة أو غير الآيلة للسقوط ، ومن هنا جاء التداخل .

وفي مجال بيان العقوبة الواجبة التطبيق ، فإذا قام شخص بهدم مبنى
غير آيل للسقوط ، قبل الحصول على تصريح بالهدم طبقا للقانون ١٧٨/١٩٦١
، وقبل الحصول على ترخيص بالهدم طبقا للقانون ١٠٦/١٩٧٦ ،
فيكون مرتكبا جريمتين : جريمة هدم بناء بدون تصريح بالهدم من لجنة
المحافظة المختصة ، وجريمة هدم بناء بدون ترخيص بالهدم من الجهة
الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحل . فيطبق في شأنه العقوبة

المقررة في كل من القانونين ، مع مراعاة حكم القواعد العامة في قانون العقوبات إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة ووجوب اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها (المادة ٣٢.عقوبات) ، والعقوبة التي تطبق هنا هي الحبس والغرامة التي لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء أو احدهما (المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) - وإذا قام شخص بهدم مبنى آيل للسقوط ، قبل الحصول على قرار بالهدم طبقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ ، وقبل الحصول على ترخيص بالهدم طبقا للقانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فيكون مرتكباً لجريمتين : جريمة هدم بدون قرار بالهدم من اللجنة المختصة بكل وحدة من وحدات الحكم المحلي ، وجريمة هدم بنا ، بدون ترخيص بالهدم من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي . فيطبق في شأنه العقوبة المقررة في كل من القانونين ، مع مراعاة حكم القواعد العامة في قانون العقوبات إذا كون الفعل الواحد جرائم متعددة ووجوب اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد والحكم بعقوبتها دون غيرها (المادة ٣٢ عقوبات) ، والعقوبة التي تطبق هنا هي الحبس والغرامة التي لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء أو احدهما (المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) (٤٩) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« يبين من استعراض نصوص المواد ١ و ٢ و ٥ و ٧ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني ، ١ و ٦ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني أن القانون حظر هدم المباني الآيلة للسقوط إلا بعد الحصول على تصريح من لجنة تنظيم أعمال هدم المباني وصدر ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وحظر على السلطة الأخيرة أن تصدر ترخيصاً بالهدم إلا بعد صدور تصريح من اللجنة - . وأوجب توقيع العقوبات المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني إذا قام مقتضاها إلى جانب العقوبة المنصوص عليها في قانون تنظيم هدم المباني رقم ١٨٧ لسنة ١٩٦١ » (٥٠) .

ويلاحظ اقتراب أعمال الهدم من أعمال الحفر ، في أن الهدم يعني

(٤٩) الدكتور عبد الناصر الطاهر المرجع السابق ص ١٦٦ .

- الاستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٤ .

(٥٠) نقض جنائي ١٩٦٥/١/١ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٥٢٨ - ١٠٨ .

- نقض جنائي ١٩٧٣/٣/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٣٩٢ - ٨٢ .

ازالة المبنى القائم فوق سطح الأرض ، فى حين أن الحفر يعنى ازالة ما هو قائم تحت سطح الأرض . ولعل السبب فى عدم اشارة المشرع الى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم ، أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها أى الحفر لمجرد الحفر . وإنما تتم تنفيذا لأى عمل من الأعمال التى تشملها المجموعة الثانية من أعمال البناء وهى التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، وبالتالي ينسحب الترخيص الصادر بشأنها على أعمال الحفر . أما اذا حدثت أعمال حفر مستقلة لأغراض أخرى ، فيتعين على المشرع تعديل المادة ٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بإضافة أعمال الحفر الى جانب أعمال الهدم واشتراط الحصول على ترخيص لاجرائها ، لما يترتب عليه ذلك من تأثير على سلامة وماتانة وقوة احتمال الأساسات ، الأمر الذى قد يؤدى فى النهاية الى انهيار المباني ، وتعرض حياة وأمن وسلامة الأرواح والأموال للخطر(٥١) .

(٣٥) المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تعدده اللائحة التنفيذية » .

وبين من هذه العبارة الأخيرة أن المجموعة الرابعة من أعمال البناء المحظورة هى اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية للقانون .

وتعرف اللائحة التنفيذية للقانون التشطيبات الخارجية بقولها :

« هى تغطية واجهات المباني القائمة ، سواء المطللة على الطريق العام أو غير المطللة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة ، أو التكسيات بالمحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش . ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات » (٥٢) .

(٥١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٧ .

(٥٢) راجع قرار وزارة التميز والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٣/٣٠ .

وبين من هذا التعريف أن النص على هذه المجموعة الرابعة قديم وليس مستحدثا بالقانون ١٩٨٣/٣٠ كما ذهب البعض^(٥٣) . فقد نص عليها الامر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ ، ولكنه لم يكن يجرمها وذلك بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى في المدن والقرى ... الا بعد حصوله من مصلحة التنظيم على الرخصة وخط التنظيم » . أما عملية البياض بالفرشة سواء كانت من الداخل أو من الخارج فلا يؤخذ عنها رخصة^(٥٤) . وكانت بداية تجريم هذه المجموعة من الأعمال في قانون المباني ١٩٥٤/٦٥٦ بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ... كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص ... »^(٥٥) . ثم تابع النص على تجريم هذه المجموعة من الأعمال في قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ بقوله : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ... كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه الا بعد الحصول على ترخيص ... »^(٥٦) . ومن بعده في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ (قبل تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠) بقوله : « لا يجوز انشاء مباني ... أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص ... »^(٥٧) .

ولعل الذي أثار اللبس لدى البعض ، ودفعهم الى القول بأن هذه المجموعة مستحدثة ، أن القانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ استبدل عبارة « اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية » بمباراة « تغطية واجهات المباني القائمة ... بالبياض بأنواعه المختلفة » ، فعمد الى وضع العبارة الأولى في صلب النص ، ثم وضع العبارة الثانية في المذكرة الايضاحية . وأصبح النص المعدل يجرى على النحو الآتي : « لا يجوز انشاء مباني ... أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص ... » . كما أصبحت المذكرة الايضاحية تقول : « التشطيبات الخارجية : هي تغطية واجهات المباني القائمة ، سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة ، أو التكسيات بالحجر الصناعم

(٥٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٤

(٥٤) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(٥٥) راجع البند ١٩ ص ٤٢ .

(٥٦) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ .

(٥٧) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ .

أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكمسيات أخرى ، كذلك أعمال الحليات والكرنيش • ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات » (٥٨) •

(٥٨) المادة ٢ من قرار وزارة الإسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ بإضافة فقرة أخيرة الى المادة ٢٤ من قرار وزارة الإسكان ١٩٧٨/٢٣٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني المائل ١٩٧٦/١٠٦ •

— تضمن الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ مواصفات ومعايير ومستويات الإسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية • فتص المواد ١٥ و ١٧ و ١٩ و ٢١ على مواصفات الأنواع المختلفة للإسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر على التوالي • كما تنص المواد ١٦ و ١٨ و ٢٠ و ٢١ على مواصفات التشطيبات في كل نوع من التوالى •
— فتص المادة ١٦ (مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) على مواصفات تشطيب السكن من المستوى الاقتصادي على الوجه التالي :

(١) البلاط الداخلي :

يتدرج من تشفين عادي رقة واحدة للسقف والجوانب حتى التشفين الجيد مع الرشي بالجير ، وأسفل اسمنتية مغطاة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ١٥٠ سم •

(٢) البلاط الخارجي :

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بلاط التشفين الخارجي من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بلاط الطينة المادية والطرطشة المادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة •

(٣) الأرضيات :

أرضية أسمنتية مغطاة أو بلاط أسمنتية عادة تهاية ٢٠ سم أو بلاط موزايكو عادة تهاية ٢٠ سم •

(٤) التجهيزات :

خشب سويدي تهاية ٣٧ مم أو ٥٠ مم ، وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدي أو الخشب الجيبني أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله •

(٥) الأعمال الصغرية :

يتكون الحمام من حوض لتسيل الأيدي من الصيني أو الزهر المائل بالصيني ، ومرحاض بصندوق طرد «ال مائل بالصيني من الداخل ودش •
ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المائل بالصيني وله صفاية من الموزايكو •

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والخفيات والأنايب مطابقة للمواصفات المناسبة للصحة وأسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة •

(٦) المسالام :

تتدرج من أنواع الحجر الجري الصلب والموزايكو العادية حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل المسالام المرصانة •

(٧) دوازينات السلام والشرقات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المياني أو المحرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما هي مستواها .

(٨) السكوباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

- وتنص المادة ١٨ (مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) على مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتي :

(١) البلاط الداخل :

يتدرج من التشطيب الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الفراء حتى الطلاء بالمصير لكليهما - مع بياض اسفل المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخومة ودهانها بالبوية .

(٢) البياض الخارجي :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرشة الأسمنتية المادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرشة المسوحة أو المقسمة .

(٣) الأرضيات :

الصالة وحجرات المشية والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تغانة ٢٠ سم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ سم ، أو أنواع البلاط الأسمنتي الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ سم حتى الأرضيات ترابيع الفليل أو ما يساويها .

أما حجرات النوم : فتنحدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات ترابيع الفليل إلى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتي الأبيض أو الملون تغانة ٢٠ سم بسختلف أنواعها ومستوياتها أو بما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

(٤) النجارة :

تكون من خشب سويدي تغانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى ، وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الجبيني المكسي بالقرشة أو الألاكاج أو ما يماثلها حتى الأراج الخشبية المسلب (الكونتر) للأبواب الحشو ، أو أبواب تجليد بالأواح الخشب المضغوط أو الألاكاج .

(٥) الصنعي :

يتكون السمام من حوض غسيل أيدي من الصيني ومرحاض بصندوق طرد عالي مطلق بالصيني من الداخل وحوض دش .

ويكون بالمطبخ حوض غسل للأواني من الفخار أو الزهر المطلق بالصيني وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

تسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للبياء الباردة والساخنة .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والخففيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأقصى التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون أسفل الحمام من البياض الأسمنتي الأبيض أو الأسمنتي المخدوم الدهون بالبرية

ويتدرج بالتكسية الجزئية: بالبلاط القيشاني الأبيض بارتفاع يصل إلى ١٠٠ سم
أما حرة الحوض المخصص لفصيل الأواني بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ١٠٠ سم.

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقي وأفرنجي وحوض لفصيل الأيدي - مع بياض السفلى بارتفاع ١٠٠ سم بالبياض الأسمنتي الأبيض أو الملون والمان باليوية .

(٦) السلالم :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام .

(٧) دوابزينات السلالم والتراقات :

تتدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدوابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بقطر مستقلة لاحتياجات تركيب أجهزة تكييف الهواء والتلاجات والسخانات والسخانات والدفايات الكهربائية ، وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

س ونقش المادة ٢٠ (مستبدلة بالقراء الوزاري ١٩٩٣/٧٨) على موصلات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلي :

(١) البياض الداخل :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والمان باليوية حتى الصبيص للمخاريط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرتيش أو بعض التكسيات الداخلية .

(٢) البياض الخارجي :

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيمة أو الطرشة المادية أو المسوحة أو المكسمة أو الليصل بمونة الحجر الصناعي حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره .

(٣) الأرضيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفليل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام المادية والملونة .
وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة الماء فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

(٤) النجاسة :

لا نقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو الميوم) وتكون غروداتها من أصناف مميزة سواء كانت صلبا أو الميوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك .

(٥) الصنعي :

يتكون الحمام من حوض لفصيل الأيدي من الصبيص ومرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش . ويمكن أن يشمل حوض تشطيب (بيديه) .
ويتم تكسية سفلى الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١٠٠ سم بكامل مساحة السفلى .

ويقصد بالتشطيبات هنا **التشطيبات الخارجية دون التشطيبات الداخلية** : ففي الأولى يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص لاجرائها ، أما في الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص لاجرائها ، وقد مثلت لها اللائحة التنفيذية بمفهوم المخالفة بأعمال المهاتات .

ويقصد بالتشطيبات هنا **التشطيبات الخارجية اللازمة للمباني القائمة دون المباني الجديدة** . ففي الأولى يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، أما في الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، لأن المقروض أن ترخيص البناء قد تضمنها .

والفرض من الخطر المنصوص عليه هنا بعدم اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده الأعمال التنفيذية للقانون ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك ، هو ما يترتب عليها من أثر على جمال وتنسيق الواجهات ، في الوقت الذي يجب فيه مراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة . وقد عبرت

وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .

وتسمح التنفيذ بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لفسيل الأواني من الفخار المطل بالصيني وله صفاية من الرخام مع تغطية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٠.٦٠ مترا .

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض افرنجي بصنفوق طرد واطى ، وسيطون أرضية مع تغطية السلل بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٠.٥٠ مترا .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والخفريات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) السلامة :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة المتوسط .

(٧) درابزينات السلامة والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلبه

أو النيويم) أو خشب أو خلاله .

(٨) أعمال الكهرباء :

وتتسل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة للشلاجات والفضالات والسفانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف ، وذلك بمرعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

- وتضمن المادة ٢١ (مستبذلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) على مواصفات تشطيب السكن من المستوى اللخر .

(راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء - النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨)

ص ١٥٠٤ المذلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .

المذكرة الايضاحية للقانون عن هذا الغرض بقولها : « لما لذلك من اثر على جمال وتنسيق الواجهات » (٥٩) . ثم ان المباني القائمة قد تكون واقعة خارج خطوط التنظيم ومطلوب بقاؤها على حالها حتى تزول ، ومن ثم فلا يسوغ اجراء أية تشطيبات خارجية بشأنها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحزنة العامة تبعا لذلك (٦٠) .

وانواع التشطيبات الخارجية التي حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ ثلاثة هي :

- ١ - تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة .
- ٢ - تغطية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة .
- ٣ - أعمال الحليات أو الكرائيش .

ويقصد بالنوع الأول تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة سواء كانت تلك المباني مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » ، والطريق الخاص : « هو الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذي يملكه شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام » (المادة ٢٤) (٦١) . ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعا معينا من البياض المستعمل في تغطية واجهات المباني القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » (المادة ٢) (٦٢) .

ويقصد بالنوع الثاني تغطية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة . وقد ذكرت اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ أنواع التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت . ويلاحظ أن هذه الأنواع واردة على سبيل

(٥٩) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٠ .

(٦٠) نفي جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مصادقة محكمة النفي ١٩ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

- نفي جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ٢٩/١٨١٥ قضائية .

(٦١) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١٩ .

(٦٢) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٢٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل

التمثيل وليس على سبيل الحصر لقول اللائحة : « أو أية تكنسيات أخرى ،
(المادة ٢) » .

ويقصد بالنوع الثالث أعمال الحليات أو الكرائيش • ويمكن تعريف أعمال الحليات بالديكورات الخارجية (décorations) التي قد تحتاج الى اجراء بعض الهمم ومن ثم قد تؤثر على سلامة المبنى • أما الديكورات الداخلية التي لا تحتاج الى اجراء أية هدم وبالتالي لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تندرج في هذا النوع (٦٣) • وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ أعمال الكرائيش بقولها : « الكرائيش هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط » (المادة ٢٤) (٦٤) •

(٣٦) العنصر الثانى : بدون ترخيص :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مباني ••• الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك ••• » .

وبين من هذه العبارة أن العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو علم وجود ترخيص • ويتطلب شرح هذا العنصر التعرض للنقاط الآتية : معنى الترخيص ، الغرض من الترخيص ، طالب الترخيص ، شروط الترخيص ، التزامات المرخص له ، مستندات الترخيص ، نموذج طلب الترخيص ، مدة البت فى الترخيص ، الترخيص الضمنى ، وتجديد الترخيص •

(٣٧) ١ - معنى الترخيص : (permis)

معنى الترخيص الموافقة ، موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية (٦٥) • وقد اختلفت تشريعات المباني المتعاقبة فى التعبير عنه • فقد عبر عنه الأمر المالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ والقانونان ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ بلفظ « رخصة » • وكان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ أول تشريع يستعمل لفظ « ترخيص » • ثم عاد القانون ١٩٥٦/٣٤٤ الى

(٦٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ط ١ ص ٦٦ •

(٦٤) راجع النشرة التشريعية المصد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٢٢ •

(٦٥) قانون ١٩٨٨/١٤٥ بتعديل بعض أحكام القرار بقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩

بمصدر قانون نظام الحكم المحل •

لإستعمال لفظ « موافقة » بعد ذلك تواترت التشريعات على إستعمال لفظ « ترخيص » مثل القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ والقانون ١٩٧٦/١٠٦ والقانون ١٩٨٣/٣٠ والقانون ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكري ١٩٩٢/٤ (٦٦).

(٣٨) ٢ - الغرض من الترخيص : (but)

والغرض من الترخيص أو بمعنى آخر من اشتراط الحصول على الترخيص هو توجيه وتنظيم أعمال البناء . وهذا الغرض قد جعلته كلمة تشريعات المبنى على صيغتها كمتوان لها ، منذ الأمر المال الصنادير في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ بعنوان « أمر عال يتعلق بتحصلة التنظيم » ، حتى القانون ١٩٩٢/٢٥ والأمر العسكري ١٩٩٢/٤ بتعديل قانون المبنى الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

والغاية المستهدفة من توجيه وتنظيم أعمال البناء تحقيق أمرين :
الأمر الأول : هو المحافظة على الثروة القومية باعتبار أن المبنى تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد وللدولة في الوقت الحاضر . لذلك ينبغي أن تسير حركة البناء وفق قواعد مرسومة ، لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وأذاتها للخدمات المطلوبة منها ومنه مرافقها على النحو الذي أشارت إليه المذكرة الإيضاحية لقانون المبنى ١٩٧٦/١٠٦ (٦٧) .
والأمر الثاني : المحافظة على جمال وتنسيق المبنى وبالتالي المحافظة على جمال للمدينة . أما لو تركت الحرية لكل فرد في البناء على هواه ، فلا بد أن يؤدي ذلك إلى فوضى في المبنى ، بحيث لا يتصور وجود مكان لا تزحف فيه المباني إلى عرض الطريق ، ولا قتل الناس بسبب مضار الجوار وانتهاك حرمتهم وأسرارهم وراحتهم وهدونهم وسكينتهم .

(٣٩) ٣ - طالب الترخيص : (demandeur)

نص المادة ٢/٤ من قانون المبنى الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجري أى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد

(٦٦) راجع البند ١٦ ص ٣٩ وما بعدها .

(٦٧) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٤٧ .

أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

وبين من هذه الفقرة أن قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ قد انغرد بالنص على فكرة مستقلة لبيان المقصود بطلب الترخيص ، ثم أضاف إليها القانون ١٩٨٣/٣٠ من ضمن طلبى الترخيص « الجمعيات التعاونية » . وقال تقرير لجنة الإسكان المشتركة فى التعليق على هذه الاضافة : « رأت اللجنة الأبقاء على هذه المادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، مع تعديلها باضافة الجمعيات التعاونية إليها ، حتى يواجه النص صور الملكية الثلاث التى وردت فى الدستور وهى الملكية العامة والخاصة والتعاونية ، وحتى يسرى فى شأن الجمعيات التعاونية ما يسرى على الافراد وهيئات القطاع العام أو الوزارات والمصالح والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، من ضرورة الحصول على ترخيص بالأعمال البنائية والانشائية التى تقوم بها تلك الجمعيات التعاونية » (١٨) .

كذلك بين من هذه الفقرة أن المقصود بطلب الترخيص هو : كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من المجموعات الأربع من أعمال البناء المطلوبة بدون ترخيص وهى : انشاء المباني الجديدة واقامة الأسوار والسيجات والنصب وما شابهها ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية . وبعد أن ذكرت الفقرة طلبى الترخيص بصراحة « كل من » ، عادت وعددت الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، والجمعيات التعاونية ، والهيئات الخاصة وشركات القطاع الخاص والافراد (١٩) .

وقد عبر تقرير لجنة الإسكان المشتركة عن طلبى الترخيص بأصحاب الملكيات الثلاث : أصحاب الملكية العامة وهم الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام . وأصحاب الملكية التعاونية الخاضعة لأحكام القانون ١٩٨١/٤ بإصدار قانون التعاون الاسكانى المعدل بالقانون

(١٨) راجع تقرير اللجنة المشتركة مع لجنة الإسكان والمرافق العامة والتصميم ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحل والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ .
(١٩) البند ٢٦ ص ٥٨

١٩٨٢/١٥ (٧٠) • وأصحاب الملكية الخاصة وهم الهيئات الخاصة وشركات القطاع الخاص وأفراد المواطنين •

(٤٠) ٤ - شروط الترخيص :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية » .

وتقول اللائحة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وتشمى مع الاتجاه الحالي الذي ثبتت سلامته ، أحال القانون في شأن التفاصيل إلى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز الترخيص فيما هو منصوص عليه في هذه المادة ، إلا إذا كان مطابقاً لأحكام القانون ، ومتفقاً مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية » (٧١) .

بعد ذلك صدر القانون ١٩٩٢/٢٥ بتعديل قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، فأنشأ ثلاثة شروط جديدة إلى شروط الترخيص القديمة ، الأول أن يكون تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين • والثاني وجوب صدور ترخيص البناء متضمناً تحديد مدة اتمام البناء بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى • والثالث عدم منح الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ، ثم رفع المبالغ المتعلقة بوثيقة التأمين • وقد وردت الشروط الجديدة والمعدلة في المواد ٦ مكرراً (١) و ٧ مكرراً المضافتين ٨ المستبدلة بالقانون المعدل .

فتنص المادة ٦ مكرراً (١) المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أن :

« (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين : المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي •

(٧٠) وأحد المريدة الرسمية العدد ١٠ تابع (د) في ١٩٨١/٣/٥ •

— راجع المريدة الرسمية العدد ١١ في ١٩٨٢/٢/١١ •

(٧١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥١ •

المرحلة الثانية : . ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ،
١٥٢ التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .
(٢١) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .
(٢٢) ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكفل متضمنا تحديد المدة
التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعادته للسكني ، بما لا يتجاوز
خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى .
(٢٣) . ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة
متابعة استكمال المباني المرخص بها ، في المدة المحددة في الترخيص ، وأن
تنبه على ذوي الشأن بكتاب موصى عليه بملام الوصول فور انقضاء هذه
المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يتجاوز ستة
شهور من تاريخ التنبيه .

وتنص المادة ٧ مكررا الفقرة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) . لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق
على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ،
بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .
(٢) ويرد الخطاب الى المرخص له ، اذا التزم باقامة الأعمال المرخص
بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .
(٣) وللجهة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة
على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية
والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص . وذلك خصما من قيمة
خطاب الضمان المشار اليه . كما لها أن تخصص من هذه القيمة الغرامات
المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون . وتنظم اللائحة التنفيذية اوضاع
واجراءات تقديم خطاب الضمان ، واستعاضة قيمة ما يخص منه ورده » .

وتنص المادة ٨ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ ، للأعمال
التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات ايا كانت
قيمتها ، الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .
(٢) ويستثنى من الحكم المتقدم ، التعليق التي لا تتجاوز قيمتها
خمس مائة ألف من الجنيهات ، لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود
الارتفاع المقرر قانونا .

(٣) وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن

الأضرار التي تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تدهم كلى أو جزئى ، وذلك بالنسبة لما على :

١ - مسئولية المهنيين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

(٤) ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ، وتحدد مسئوليته وفقا لأحكام هذا القانون .

(٥) ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير ، مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

(٦) ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان ، بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقبوضه وأوضاعه ، والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر . كما يتضمن القرار قسطن التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسطن ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها . ويحسب القسطن على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

(٧) وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمد عليه وزير الاقتصاد ، .

وبين من المواد ٣/٤ ٦٦ مكررا (١) و٧٧ مكررا ٨٠ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ، المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ ، أن شروط الترخيص ثمانية ، نذكرها جملة ، ثم نعيد ذكرها بالتفصيل ، وذلك على النحو الآتى :

١ - أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون (المادة ٣/٤) .

٢ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٣/٤) .

٣ - أن تكون المبنى أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٣/٤) .

- ٤ - أن يكون تنفيذ المبنى أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٣/٤) .
- ٥ - أن يكون تنفيذ المبنى أو الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين على النحو الوارد بالقانون (المادة ٦ مكررا) .
- ٦ - أن يصدر ترخيص المبنى بالإسكان متضمنا تحديد المدة التي يجب على المالك إتمام البناء خلالها واعداده للسكنى ، بما لا يتجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبذنى للمرحلة الأولى (المادة ٧ مستبدلة) .
- ٧ - عدم منح الترخيص إلا بعد تقديم خطة ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال (المادة ٧ مكررا) .
- ٨ - عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال إلا بعد تقديم وثيقة التأمين (المادة ٨ مستبدلة) .
- هذا وسوف نتولى شرح كل شرط من هذه الشروط على التوالى ...

(٤١) الشرط الأول : أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المبنى الأصل ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أن الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ... التي تحددها اللائحة التنفيذية » .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وتمشيا مع الاتجاه الحالى الذى ثبتت سلامته ، أحال القانون فى شأن التفاصيل الى اللائحة ، حيث نصت المادة (٤) المذكورة على عدم جواز الترخيص فيها هو منصوص عليه فى هذه المادة ، الا اذا كان مطابقا لأحكام القانون ... » .

وبين من هذه الفقرة أن الشرط الأول من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام القانون ، ذلك أنه يشترط للحصول على الترخيص أن تكون المجموعات الأربع من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهى : انشاء المباني الجديدة ، واقامة الأسوار والسيجات والنصب

وما شابهها ، وأعمال التوسيع أو التملية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية ، يشترط أن تكون هذه الأعمال مطابقة لأحكام القانون . ويقصد بأحكام القانون هنا جميع الأحكام الواردة في قانون المباني المال ١٠٦/١٩٧٦ ، المعدل بالقوانين ٣٠/١٩٨٣ و ٥٤/١٩٨٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ٢٥/١٩٩٢ والأمر العسكري ٤/١٩٩٢ واللائحة التنفيذية للقانون الأصل الصادر بقرار وزارة الإسكان ٢٣٧/١٩٧٧ ، واللائحة التنفيذية للقانون المعدل ٣٠/١٩٨٣ الصادر بقرار وزارة الإسكان ٣٥٧/١٩٨٣ ، والقرارات المنفذة لتلك القوانين (٧٢) .

(٤٢) الشرط الثاني : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تعددها اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الأصل ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة » ، التي تعددها اللائحة التنفيذية . »

وتنص المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٠٦/١٩٧٦ مستبدلة بقرار وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق ٧٨/١٩٩٣ (٧٣) على أن :

« يكون إنشاء المباني ، أو إقامة الأعمال ، أو توسيعها أو تمليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو خدمتها ، أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها ، وفقا للشروط والأوضاع المبينة في هذا الباب . وكذلك للشروط المنصوص عليها في الباب الثالث الخاص بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية » .

ويلاحظ أن الباب الواردة به المادة ٢٣ هو الباب الثاني من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٠٦/١٩٧٦ الخاص بتنظيم المباني ، والباب التالي له هو الباب الثالث الخاص بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية .

(٧٢) الأستاذ حماد الشريف المرجع السابق ص ٣٩ .

(٧٣) الوقائع المصرية العدد ١٠٩ تاريخ ١٩٩٣/٥/٦ .

وبين من هذين التعيين أن الشرط الثاني من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون

ومن أمثلة الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية نذكر الآتي : وجوب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ سمترًا بالنسبة للدوار الثمانية الأول أعلى منسوب سطح الرصيف ، ويزداد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ سم لكل خمسة أدوار تالية (المادة ٣٠) . ويشترط فيما يقام من أبنية على جانبي الطريق علما كان أو خاصا ألا تتجاوز الكثافة البنائية النسب الواردة باللائحة التنفيذية (المادة ٣٤) (٧٤) . يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق علما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء المقامة على حدة الطريق على مثل وربيع مثل البعد ما بين حديه إذا كانا متوازنين ، وبشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ مترا . وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة . مقاسا من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق (المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني ١٩٨٢/٣ ، التي حلت محل المواد ٣٥ و ٣٦ و ٣٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المجال على اختلاف أنواعها ، لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخالص مقاسا بين السطح النهائي للأرضية وبطنية السقف في جميع أدوار المبنى عن ٢.٧٠ مترا (المادة ٣٨) . لا يسمح في جهات المباني المقامة على خط التنظيم أو حدة الطريق علما كان أو خاصا عمل بروجزات الا طبقا للشروط والأوضاع الواردة باللائحة التنفيذية (المادة ٤٥) (٧٥) .

(٤٣) الشرط الثالث : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

فهي المادة ٣/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

(٧٤) المادة ٣٤ ألغيت بقرار وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضي ١٩٨٢/٦٠٠ (الوقائع المصرية العدد ٣٦٢ في ١٨/١١/١٩٨٢) .
(٧٥) المادة ٤٥ ألغيت بالقرار الوزاري ١٩٨٢/٦٠٠ .

٢٠ ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشمار إليها في الفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومتقتضيات الأمن ... التي تحددها اللائحة التنفيذية .

وبين من هذه الفقرة أن الشرط الثالث من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون .

ومن أمثلة مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون نذكر الآتي : يتمين عند الشروع في البناء أو التغطية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر في الواجهة الأمامية للبناء ، لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل ، بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ، تغطي ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر ، وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها * - وتثبت هذه اللائحة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة . - ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللائحة ، وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ (المادة ٢٣ مكرراً) (٧٦) . كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثون) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء (المادة ٣٢) . يجب في المباني التي يزيد ارتفاع أرضية أعلا دور فيها عن ١٦ متراً من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل ، كما يجب تزويد هذه المباني بأنبوبة غير متصلة بمصدر المياه بكامل ارتفاع البناء ولها محابس بلاكور في كل دور ، ويسهل الوصول إليها لاستعمالها في حالة انطفاء الحريق ، وذلك طبقاً للمواصفات التي تضعها لذلك الجهة المختصة بالاطفاء (المادة ٣٣) (٧٧) يجب أن يكون هيكل ودرج السلالم الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق ، وألا يقل الطول الظاهر لدرج السلالم الرئيسية عن ١٠٠ متراً إذا كان السلم يخدم أربع وحدات سكنية في الدور على الأكثر . وبطول ١٣٠ متراً إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك (المادة ٤٤) .

(٧٦) المادة ٢٣ مكرراً مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ .

(٧٧) المادة ٣٣ ألغيت بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ .

نموذج لائحة انشاء أو تعلية أو استكمال أعمال (٧٨)

عملية	انشاء تعلية استكمال	مبنى	سكنى ادارى فندق مستشفى	من المستوى	الفاخر فوق المتوسط المتوسط الاقتصادى

رقم الترخيص : تاريخ صدوره :
عنوان المقار :
عدد الأدوار المرخص باقامتها :
عدد الوحدات المزمع اقامتها :
عدد الوحدات المخصصة للمليك :
عدد الوحدات المخصصة للتأجير :
اسم المالك :
عنوانه :
اسم المقاول القائم بالتنفيذ :
عنوانه :
شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين :
عنوانها :

(٧٨) توضع اللائحة فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ × ١٢٠ سم تظل بيوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب البيانات باللون الأبيض .
وتكتب بما لا يتجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .
ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقلية هذه اللائحة ويقاها فى مكانها واضمح
البيانات طوال مدة التنفيذ .

(٤٤) الشرط الرابع : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون :

تنص المادة ٣/٤ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى ، إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ، ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ، ومقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية » .

وبين من هذه الفقرة أن الشرط الرابع من شروط الترخيص هو أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون .

ومن أمثلة القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون نذكر الآتي : في حالة إنشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه الدكاكين ، وذلك وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (المادة ٣١) . يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة ، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يقل سطح الفتحة عن النسب الواردة باللائحة التنفيذية (المادة ٣٩) . يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وإضاءة غرف ومرافق البناء عند إقامة المباني أو تمليتها أو إجراء تعديل في المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الواردة باللائحة التنفيذية (المادة ٤١) . لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ، وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار ، داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز ، وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١.٨٠ مترا ، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص في البناء لأي منهم . - وفي حالة إنشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومماكة لمالك واحد ، أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء ، يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المباني المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء

(المادة ٤٣ (٧٩))

(٤٥) الشرط الخامس : أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال على مرحلتين :

تنص المادة ١/٦ و٢ مكررا من قانون المباني الاصل ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على انه :

- (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين: المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .
- المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقي الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .
- (٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء ، .

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الملحق (٨٠) على انه :

- يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :
- المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .
- المرحلة الثانية : وتشتمل على خطوتين :
- الخطوة الأولى : ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما يصرح له بتنفيذه من أعمال في المرحلة الأولى .
- الخطوة الثانية : يصرح فيها باستكمال باقي الأعمال الواردة بالرخصة ، اذا ما تبين من المراقبة الأعمال التي تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن ، أن تقسم المشروع - وفقا لطبيعته وظروف تمويله الى أجزاء متكاملة . ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حدة وفقا للأحكام المتقدمة ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

(٧٩) المادة ٤٣ مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨

(٨٠) المادة ٥٦ مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨

ويصدر الترخيص وفقا لأجد النمودجين المرافقين لهذا القرار حسب
الأحوال

ويتولى المهندس المختص المرور على موقبج البناء ، فإذا تبين له أن
المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى ، طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة
أثبت ذلك في دفتر الأحوال . ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال
المرحلة التالية ، خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاختار
عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها ، أو من تاريخ مرور المهندس
أيها أقرب ، ويسلم صاحب الشأن إيصالا بتاريخ تقديمه الاختار المتوء عنه .

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال في المدة المحددة ، بمراعاة أحكام المادة
٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والمادة ٥٩ من هذه اللائحة
(خاصتين بتجديد الترخيص ، إذا مضت سنة واحدة على منحه ، دون أن
يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها)

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التي تحددها هاتان المادتان ، يتعين
على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها في المدة
المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موسى عليه يعلم
الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي
تحددها ، بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه

وبين من هذين النصين أن الشرط الخاص من شروط الترخيص هو
أن يكون تنفيذ المباني أو الأعمال على مرحلتين : المرحلة الأولى يصرح فيها
بتنفيذ الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي ، والمرحلة الثانية
يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، وذلك على التفصيل الوارد
باللائحة التنفيذية لقانون المباني

ويلاحظ أن هذا الشرط مستحدث بقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ ،
ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الإيضاحية لهذا القانون الحكمة
التي دعت المشرع الى استحداثه ، الأمر الذي دعا بعض الفقه الى القول بأنه
يتضح من مطالعة النص أن المشرع اتجه الى تقييد استخدام الترخيص عند
تنفيذ الأعمال التي تشملها الترخيص ، وبالتالي فهو يقوم بتقييد اجراءات
استخراج الرخصة ، الأمر الذي يدفع العديد من الملاك والقائمين باستثمار
أموالهم فى قطاع الاسكان الى الهروب بأموالهم من هذا القطاع الى غيره ،
وبالتالى سيؤدى بلا شك الى زيادة المشكلة السكانية وزيادة البطالة لعدم

استخدام الأيدي العاملة في قطاع الاسكان(٨١) *

ونرى انه لعل الحكمة من استحداث هذا الشرط هي حرص المشرع على حماية أموال ومخدرات الناس - التي يشقون في جمعها - من الوقوع في براثن النصابين الذين يبيعون لناس الوهم (illusion) ، بإعلان عن مشروعات أو مدن اسكان وهمية ، ويجمعون المقدمات والحلوات ، ثم يختفون أو يسافرون خارج البلاد ، ولذلك فان الشرط المستحدث يعمل على كشفهم وتعريتهم أمام الناس * فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكرا ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم *

(٤٦) الشرط السادس : أن يصدر ترخيص المباني أو الأعمال متضمنا تحديد المدة :

تنص المادة ٣/٦ و ٤ مكررا من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (٣) ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة ، التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداه للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى . (٤) ومع مراعاة حكم المادة ٩ يتعين على الوحدة المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه » *

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل(٨٢) على أنه :

« ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداه للسكنى ، بما لا يجاوز خمس سنوات ، من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى » *

(٨١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق بند ١ ص ٢ *

(٨٢) المادة ٥٦ مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ *

وبيّن من هذين النصين أن الشرط السادس من شروط الترخيص هو أن يصدر ترخيص المباني أو الأعمال متضمنا تحديد المدة ، التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداه للسكنى . وقد حدد المشرع الحد الأقصى لمدة البناء بخمسة سنوات ، تبدأ من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى من مرحلتى البناء ، وذلك على التفصيل الوارد باللائحة التنفيذية لقانون المباني ...

وبلاحظ أن هذا الشرط مستحدث بقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ ، ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الإيضاحية لهذا القانون الحكمة التي دعت المشرع الى استحداثه ، ولعل الحكمة من استحداث هذا الشرط هي حث المالك أو المرخص لهم على سرعة اتمام البناء خلال المدة المقررة واعداه للسكنى ، وذلك لاحداث انفراج فى مشكلة الاسكان القائمة ، الأمر الذى دعا المشرع الى النص على أنه « مع مراعاة الأحكام والمواعيد التي تحددها هاتان المادتان يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية) »

(٤٧) الشرط السابع : علم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان :

تنص المادة ٧ مكررا من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

(٢) ويرد الخطاب الى المرخص له ، اذا التزم بأقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

(٣) وللجهة الادارية أن تزل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه . كما لها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم

بها طبقا لأحكام هذا القانون . وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات تقديم خطاب الضمان واستمارة قيمة ما يخص منه ورده .

وتنص المادة ٥٧ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المساني
المضافة (٨٢) على أنه :

« (١) لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان ، غير مقيد بقيه أو معلق على شرط ، صادر من أحد البنوك التجارية ، لصالح الوحدة المحلية ، بما يعادل ٥٪ (خمسة في المائة) من قيمة الأعمال المرخص فيها .
(٢) وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه .

(٣) وللجهة الادارية أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التي يحكم بها طبقا لأحكام القانون .

(٤) وإذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ما تقدم ، يكون للجهة الادارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الازالة أو التصحيح .

(٥) وتصدر الجهة الادارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها ، الى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان الى ما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التي يتم تنفيذها .

(٦) ويرد الخطاب الى المرخص له في نهاية اتمام الأعمال المرخص فيها ، اذا التزم في تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته . »

وبين من هذين النصين أن الشرط السابع من شروط الترخيص هو علم منح الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط ، يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال . ويرد الخطاب الى المرخص له ، في حالة ما اذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وبلاحظ أن هذا الشرط مستحدث بقانون المباني ١٩٩٢/٢٥ وكانت المادة ٧ مكررا تتضمن فقرة رابعة إضافتها اللجنة المشتركة في تقريرها عن القانون الجديد المعلق كانت تنص على أنه : « لا يلزم تقديم خطاب الضمان بالنسبة لمباني الاسكان من المستوى الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط ، التي لا تتجاوز ارتفاعاتها وفقا لمعرض الشارع ستة أدوار ، وذلك تخفيفا على عائق أصحاب هذه المباني ، وتشجيعا لهم على البناء » . ولكن يبدو أن هذه الفقرة حذفت عند مناقشة مشروع القانون ، حتى أن المذكرة الإيضاحية للقانون لم تتحدث عنها (٨٤) .

ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الإيضاحية للقانون الحكمة التي دعت المشرع الى استحداثه ، الأمر الذي دعا بعض الفقه الى القول بأنه لا مبرر على الاطلاق لاستلزام شرط خطاب الضمان ، لأنه سوف يحد من طلبات الترخيص من ناحية ، وسيلجئ الكثيرين الى البناء بدون ترخيص تفاديا لتقديم خطاب ضمان من ناحية أخرى (٨٥) .

ونرى أنه لعل الحكمة من استحداث هذا الشرط هي كسف وتوعية المشروعات الوهمية أمام الناس ، عن طريق التأكد من التزام أحكام القانون ، حيث يرد خطاب الضمان الى المرخص له ، اذا التزم بأقامة الأعمال المرخص بها ، طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص . أما اذا لم يلتزم المرخص له أحكام القانون فيكون للجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تفسد الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص ، وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان . كذلك يكون للجهة الادارية أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وذلك على النحو الذي تنظمه اللائحة التنفيذية وأوضاع وإجراءات تقديم خطاب الضمان .

(٤٨) الشرط الثامن : عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليقات الا بعد تقديم وثيقة التأمين :

تنص المادة ٨ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ معدلة بالقانون

(٨٤) تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ .

(٨٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢ .

٢٥/١٩٩٢ (٨٦) على أنه :

١- (١) لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليلات أيًا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين .

(٢) ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتقاع المقرر قانوناً .

(٣) وتغطي وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين ، عن الأضرار التي تلحق بالغير ، بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهديم كلي أو جزئي ، وذلك بالنسبة لما يلي :

١ - مسؤولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسؤوليته أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في المادة ٦٥١ من القانون المدني .

(٤) ودون الإخلال أو التعديل في قواعد المسؤولية الجنائية يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ ، وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ، وتحدد مسؤوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون .

(٥) ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير ، مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل الشخص الواحد من الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

(٦) ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان ، بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوغساعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر . كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص المزمع به ، على ألا يتجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها . ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة ، وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة ، والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

(٧) وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي يعتمده وزير الاقتصاد .

ويبين من هذه المادة أن الشرط التام من شروط الترخيص هو عدم جواز صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ الأعمال أو التعليلات إلا بعد تقديم وثيقة التأمين . وقد حدد المشرع قيمة البناء أو الأعمال التي لا يجوز صرف الترخيص بها ، إلا بعد تقديم وثيقة التأمين ، بمبلغ ١٥٠.٠٠٠ مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر . كذلك حدد المشرع قيمة التعليلات التي لا يجوز صرف الترخيص بها ، إلا بعد تقديم وثيقة التأمين ، بمبلغ ٧٥.٠٠٠ خمسة وسبعين ألف جنيه .

وبلاظ أن المشرع قد استبدل الفقرتين الأولى والثانية من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، واستهدف بهذا الاستبدال زيادة المبالغ المتعلقة بوثيقة التأمين ، حيث كانت قيمة البناء أو الأعمال مبلغ ٣٠.٠٠٠ ثلاثين ألف جنيه ، وكانت قيمة التعليلات ١٥.٠٠٠ خمسة عشر ألف جنيه ، وذلك في التعديل السابق بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . كما كانت القيمة الأولى ١٠.٠٠٠ عشرة آلاف جنيه في قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ قبل التعديلات الأخيرين عليها (٨٧) .

(٤٩) التزامات المرخص له : (obligations)

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه » .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« كما تحدد اللائحة الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة حدوث التوقف عنه ، وذلك لكي تواجه اللائحة في مرونة ما ينص عليه القانون الحالي في شأن قيام مهندس التنظيم بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق في الطبيعة وخطار

الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بعد الارتفاع بالبناء بمقدار متر واحد على الأكثر من منسوب الممل في حالة إيقافه مدة تزيد على ثلاثة أشهر .
وغير ذلك من الحالات التي يرد تنظيمها باللائحة » .

وبين من جهة الفقرة أن المشرع قد عهد إلى اللائحة التنفيذية للقانون ببيان الالتزامات التفصيلية الواجبة على عاتق المرخص له بالبناء ، لاتساع مجال ذلك في اللائحة عن القانون (المواد ٤٧ و ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥٩ و ٩٠) .

بعد ذلك صدر القانون ١٩٩٢/٢٥ بتعديل قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ ، فاعاد تنظيم بعض التزامات المرخص له مثل توفير الجراجات والأسانسيرات والتأمين ضد الحريق ، وذلك بإضافة المادتين ١١ مكرره و ١١ مكررا (١) .

فنص في المادة ١١ مكررا من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والفرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .
(٢) ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

(٣) كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد ، بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والفرض من استعماله ، وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية » .

كما تنص المادة ١١ مكررا (١) من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية فيم العقار المملوك له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو فيم حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الفرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه ، بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا » .

(٢) فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ قراراً بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، برتيب المصعد طبقاً لاشتراطات الفنية ، او توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، او انشاء بواعيد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وإدارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥ ٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الايراد . وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي ، قيمة ما انفقت في انشاء او اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المالك الى المالك لإدارته في الغرض المخصص له ، اعتباراً من أول اشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المخصص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بإدارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة ، ويجوز تجديده هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسببة ، وتنتشر في اوراق الرسمية ، ولدى الشان الطعن عليها أمام محكمة القضاء الاداري لمجلس الدولة .

وقال تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتي :

« هذا وقد اضاف مشروع القانون المعروض نصوصاً جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتي :

١ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات ، وتركيب مصاعد ، وتأمين المبنى ضد أخطار الحريق . وفي حالة تراخي المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة سبالة للحرية وأخرى مالية أو اعداماً .

وقالت اللائحة الإيضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتي :

« اضاف المشروع نصوصاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تلغى

١٠٦/١٩٧٦ ، و٥٠ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ .

٥ - عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية (المادتان ٤/٤ قانون ١٠٦/١٩٧٦ و٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣) .

٦ - القيام بالأجراءات الإدارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية (المادتان ٤/٤ قانون ١٠٦/١٩٧٦ و٥٩ من اللائحة التنفيذية) .

٧ - تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لقانون المباني طبقا للنموذج المرفق للقانون (المادتان ٤/٤ قانون ١٠٦/١٩٧٦ ، و٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣) .

٨ - مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية (المادتان ٥/٤ قانون ١٠٦/١٩٧٦ ، و٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣) .

(٥٠) الالتزام الأول : توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات :

تنص المادة ١١/١ مكررا من قانون المباني الاصل ١٠٦/١٩٧٦ ، مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، يتناسب مع عددها والمساحة اللازمة لها والفرض من المبنى ، وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .
(٢) ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة » .

وتنص المادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الفرض من المبنى المطلوب الترخيص في اقامته ، على أن تكفي لاستيعاب سيارة ركوب واحدة لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى ، و٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من : وحدات الاسكان الإداري في المنى على الأقل ، ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار

منه المساحات اللازمة لايواء السيارات ، بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه .

(٢) ولا يجوز بآية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر .

(٣) ولا تسرى الأحكام السابقة على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

١ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات ... وفى حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع غرامة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما » .

كما تقول المذكرة الإيضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتى :

٢ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات ... حيث يكون للجهة الادارة المختصة - بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالة للحرية وأخرى مالية أو احدهما » .

وبين من هذه النصوص أن الالتزام الأول من التزامات المرخص له ، هو توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على التزامات المرخص له جملة فى المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم يفوض اللائحة التنفيذية فى تنظيم تلك الالتزامات . وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الأول فى المادة ٤٧ على النحو السالف .

ثم عاد المشرع واختص بعضاً من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية في دنيا الناس ، ويتطلب الحل حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانوني ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الأول في صلب قانون المباني ، وخصص له المادة ١/١١ و٢. فكروا من القانون ، وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف .

كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يحدد عدد الجراجات المطلوب توفيره لايواء السيارات ، واكتفى بالنص على تناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى ، وذلك وفقاً للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية ، لأن الجراج الذي يتطلبه مبنى تجارى أو ادارى ، يختلف عن الجراج الذى يتطلبه مبنى للسكنى (المادة ١/١١ مكرراً) .

كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يلزم المرخص له بتوفير جراجات لايواء السيارات بصفة مطلقة ، أى بالنسبة لكافة المباني والمناطق والشوارع ، وإنما ركن في ذلك للمحليات ، فنص على عدم شريان هذا الالتزام على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه ، بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة ، وبمعنى آخر لا يسرى هذا الالتزام على المباني التي تكون ذات مستويات معينة أو واقعة في مناطق أو شوارع معينة ، يرى المجلس المحل المختص اعفاها من أعباء توفير هذه الأماكن (المادة ٢/١١ مكرراً) (٨٨) .

(٨٨) اصدرت محافظة القاهرة القرار ١٩٧٩/٢٩٢ بالقواعد الخاصة بالجراجات ، وذلك تنفيذاً للمادة ٤٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ :

مادة اول - يلتزم طالبوا البناء بمدينة القاهرة بتوفير أماكن لايواء السيارات بالمباني التي يطلبون الترخيص بإنشائها ، وذلك كالآتي :

(أ) المباني السكنية :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد الوحدات طبقاً لتصميم المبنى وطبقاً لأقصى ارتفاع يسمح به القانون ، ويحد أقصى مساحة تعادل مساحة الأرض .

(ب) مباني الاسكان الإدارى والمكاتب :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات يعادل ٢٥ / من مسطح المباني التي تسمح بها شروط الارتفاع .

(ج) الفنادق :

بمساحة تسمح بايواء عدد من السيارات لا يقل عن عدد غرف الفندق .

(د) تعتبر المساحة اللازمة لايواء أى سيارة ٢ م^٢ .

مادة ثانية - وتنفى من هذه الشروط :

وفي حاية تراخي المالك فى انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكن
المخصص لايواء السيارات ٠٠٠ وذلك بالمخالفة لترخيص المصادر باقامة
المبنى ، أو فى حاية استغلال المكان للجدكور فى غير الغرض المخصص به ،
تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار
للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع
عنه ، أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

(ا) المباني التى تقل مساحة أرض الموقع بها عن ٢٥٠ م .

(ب) المباني التى تقع على شوارع يقل عرض الشارع عن ١٠ م .

(ج) المباني التى لا تسمح قيود الارتفاع بزيادة عدد وحداتها عن ١٠ وحدات طبقا

لتصميم المبنى .

(د) المباني التى يقل طول الواجهة فيها عن ١٤ مترا .

ملاحظة لائحة - يحظر ادخال أى تعديل على جميع الامكنة المخصصة حاليا لايواء السيارات
إذا كان من شأن هذه التعديلات انقاص مساحة المكان أو تغيير التخصيص .

مادة واحدة - فى حالة ارتكاب مخالفة لأحكام هذا القرار يتعين على الجهة الادارية
المختصة بشئون التنظيم بالأحياء اعمال حكم المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
المشار اليه فى ازالة المباني أو اجزائها التى تقام بدون ترخيص ، لما يترتب على بقائها من
اخلال بمقتضيات الصالح العام ، بالإضافة الى الاجراءات المنصوص عليها فى المادة ٢٢ من
هذا القانون بتقديم المخالف للحكمة الجنائية لمأقننه بالمعقوبة المنصوص عليها فى هذه المادة
(راجع جريدة القوانين المصرية العدد ٢٦٥ فى ٢٤/١١/١٩٧٦ ، والنشرة التشريعية العدد
الحادى عشر (نوفمبر سنة ١٩٧٩) ص ٤٦٢٦) .

- اصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٩٨٢/١٥٩ بالتواعد الخاصة بالجراجات .

المادة الاولى - يلزم كل من يقوم بإنشاء بناء على مستوى مدينة الاسكندرية ، أيا كان
غرض البناء سكنى أو فنى أو ادارى ، أن ينشئ بأسفل المقار مكانا لايواء السيارات ،
تناسب مساحته مع الغرض من المبنى المطلوب انشاؤه وعدد وحداته . ولا يجوز الترخيص
بتغيير استعمال هذه الأماكن فى غير الغرض المخصصة له فى رخصة انشاء المبنى .

المادة الثانية - لا يجوز أن تقل المساحة المخصصة فى الجراج لكل وحدة سكنية عن
١٢ م^٢ ، على أن يراعى بالنسبة للفنادق والاسكان الادارى أن تكون المساحة المخصصة لايواء
السيارات متناسبة مع عدد المكاتب والغرف بالمبنى المراد انشاؤه ، على أن لا تتعارض القامة
الجراج مع أحكام القرار الوزادى رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٦ .

المادة الثالثة - لا يسرى أحكام هذا القرار على العقارات التى يلزم الملاك بإقامة
محلات تجارية أو صناعية بناء على حكم قضائى بالهزم وإعادة البناء تطبيقا لأحكام القانون
رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته ، إذا ما تمقرر عمل بدورم لأسباب فنية .

المادة الرابعة - يراعى تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن تنظيم
وتوجيه أعمال البناء فى حالة مخالفة أحكام هذا القرار .

المادة الخامسة - ينشر هذا القرار فى القوانين المصرية ويصل به من تاريخ نشره (الوقائع
المصرية العدد ١٥٤ فى ١٩٨٢/٧/٤ ، النشرة التشريعية العدد السابع (يولية سنة ١٩٨٢)

ص ٣٥٣٢) .

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء واعداد المكان وتجهيزه لا يواء السيارات على نفقة المالك ، وإدارة هذا المكان نيابة عن المالك ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥ ٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الإيراد - وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقت في إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لإدارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالي ، لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فإذا عاد المالك الى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بإدارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنتشر في الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة (المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨) .

(٥١) الالتزام الثانى : تركيب العدد اللازم من المصاعد :

تنص المادة ٣/١١ مكررا من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (٣) كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد ، بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ... وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية » .

وتنص المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا ، وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص » .

ويقتول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥
الآتي :

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصا جديدة الى
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضي احكامها بما يأتي :

- اعادة تنظيم التزام المالك ... وتركيب مصاعد ... وفي حالة
تراخي المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة
بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار ، مع توقيع عقوبة سالبة
للحرية واخرى مالية او احداها » .

كما تقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتي :
« أضاف المشروع نصوصنا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضي
احكامها بما يأتي :

١ - اعادة تنظيم التزام المالك ... وتركيب مصاعد ... حيث
يكون للجهة الادارية المختصة - بعد توجيه اذار للمالك الذي يخالف هذه
الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من ايراد
العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية
واخرى مالية او احداها » .

ويبين من هذه النصوص أن الالتزام الثاني من التزامات المرخص له ،
هو تركيب العدد اللازم من المصاعد . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على
التزامات المرخص له جملة في المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٠٦/
١٩٧٦ ، ثم ينوض اللائحة التنفيذية في تنظيم تلك الالتزامات . وبالفعل
نظمت اللائحة هذا الالتزام الثاني في المادة ٤٩ على النحو السالف . ثم
عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من
الاهمية في دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم
القانوني ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الثاني في صلب قانون
المباني ، وخصص له المادة ٣/١١ مكررا من القوانين ، وذلك بموجب
القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف .

كذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يحدد عدد الاسانسبرات المطلوب
تركيبها ، واكتفى بالنص على تناسب عددها مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره

وحداته والغرض من استعماله ، وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية (المادة ٣/١١ مكررا من القانون مضادة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) .

تذكر ذلك يلاحظ أن قانون المباني لم يلزم المرخص له بتركيب الأسانسيرات بصفة مطلقة ، أي بالنسبة لكافة المباني والمناطق والشوارع ، وإنما ركن في ذلك للمحليات ، فنص على سريان هذا الالتزام على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي تبينها اللائحة التنفيذية للقانون ، التي أحالت للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص (المادة ٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .

وفي حالة تراخي المالك عن ... تركيب المصعد ... وذلك للمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الإدارية التي يحددها المحافظ بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الإدارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ... ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥ ٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الإيراد ، وتستوفي الجهة الإدارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي ، قيمة ما أنفقت في إنشاء أو أعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان إلى المالك لإدارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الإدارية للنفقات المشار إليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فإذا عاد المالك إلى التعاسس عن إدارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الإدارية المختصة ، بإدارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتشر في الوقائع الرسمية ، ولدى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري لمجلس الدولة (المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و٩٤

مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ (٨٩) -

(٥٢) الالتزام الثالث : توفير اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق :

تنص المادة ٣/١١ مكررا من قانون المباني الاصل ١٩٧٦/١٠٦ ،
مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على انه :

« (٣) كما يلتزم طالب الترخيص ... كذلك توفير اشتراطات تأمين
المبني وشاغليه ضد الحريق ، وذلك كله وفقا للواعد التي تبينها اللائحة
التنفيذية » .

وتنص المادة ٩٠ من اللائحة التنفيذية للقانون على انه :

« يراعى في التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين المياه
وطلمبات رفع المياه الى الأدوار العليا وما شاكلها ، شروط الأمن والسلامة ،
مع عدم حدوث اطلاق أو اهتزازات عند تشغيلها ، وعدم زيادة الضغوط
داخلها للدرجة التي تؤدي الى انفجار الأنابيب والأجهزة ، ويراعى عند
تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبني » .

(٨٩) يعرف قانون المصاعد الكهربائية ١٩٧٤/٧٨ المصعد بقوله : « يقصد بالمصعد في
تطبيق أحكام القانون الأداة الممثلة لنقل الأشخاص أو البضائع بين مستويين أو أكثر في
اتجاه رأسي ، بواسطة صاعدة تعمل بأجهزة كهربائية » (المادة ١/١) * ثم ينظم هذا
القانون أحكام تركيب وتشغيل وتعديل المصاعد بقوله : « لا يجوز تركيب مصعد إلا بعد
الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي ووفقا للوائح والمواصفات الفنية
التي يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير » (المادة ١/٣) * و « لا يجوز تشغيل
مصعد إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة المختصة بالمجلس المحلي . وبعد التأمين بتمت
غير محددة عن حوادث المصعد بما يغطي المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تلحق للناس . عن مدة
الترخيص » (المادة ١/٤) * و « لا يجوز إجراء أي تعديل في المصعد إلا بعد الحصول على
ترخيص من الجهة المختصة . وبعد مراعاة الشروط الفنية التي يصدر بها قرار من وزير
الإسكان والتعمير * - ويقصد بالتعديل أي تغيير يخالف الأوضاع والشروط والمواصفات
الواردة في الترخيص بتشغيل المصعد » (المادة ١/٦ ، ٢ ، ٣) * و « يعاقب كل من يقوم
بتعديل المصعد أو تشغيله أو إجراء تعديل فيه المخالفة لأحكام المواد ٣ و ٤ و ٦ من هذا
القانون بغرامة لا تقل عن خمسين جنيهًا ولا تتجاوز مائتي جنيه » (المادة ١/١٨) الشريعة
الرسمية العدد ٣٠ (تابع) في ١٩٧٤/٧/٢٥ - النشرة التشريعية العدد السابع يوليو سنة
١٩٧٤ ص ٣٦٢٢) *

ويقول تقرير اللجنة المشتركة عن قانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتي :

« هذا وقد أضاف مشروع القانون المروض نصوصا جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنضى أحكامها بما يأتي :

.....
- إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير ٠٠٠ تأمين المبني ضد أخطار الحريق . وفي حالة تراخي المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات ، تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من إيراد العقار ، مع توقيع عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما » .

كما تقول المذكرة الايضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتي :
« أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تنضى أحكامها بما يأتي :

١ -
٢ - إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير ٠٠٠ تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق ، بحيث يكون للجهة الادارية المختصة - بعد توجيه اذار للمالك الذي يخالف هذا الالتزام - تنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه ، مقابل اقتضاء نسبة من إيراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احدهما » .

ويبين من هذه النصوص أن الالتزام الثالث من التزامات المرخص له ، هو توفير اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق . ويلاحظ أن المشرع كان ينص على التزامات المرخص له جملة في المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم يفوض اللائحة التنفيذية في تنظيم تلك الالتزامات . وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثالث في المادة ٩٠ على النحو السالف . ثم عاد المشرع واختص بعضا من هذه الالتزامات ، رأى أنها على قدر أكبر من الأهمية في دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانوني ، ولذلك أعاد المشرع تنظيم هذا الالتزام الثالث في صلب قانون المباني ، وخصص له المادة ٣/١١ مكررا من القانون . وذلك بموجب القانون ١٩٩٢/٢٥ على النحو السالف » .

كذلك ان قانون المباني لم يبين كيفية توفر اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق ، واكتفى بالنص على هذا الالتزام ضمن التزامات

المرخص له ، تاريخا التفاصيل وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية
لقانون (المادة ٩٠ من اللائحة التنفيذية لقانون) *

وفي حالة تراخي المالك عن . . . توفير اشتراطات تأمين المبنى
وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له ، وذلك
بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى . . . تتولى الجهة الادارية التي
يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه
مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب
الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا . *

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص
قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة . . . بتوفير اشتراطات تأمين المبنى
وشاغليه ضد الحريق . . . على نفقة المالك . . . وذلك مقابل اقتضاء
(٢٥ ٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الايراد * وتستوفي الجهة
الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقت في انشاء أو
اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة
التنفيذية . *

ويسلم المكان الى المالك لإدارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا
من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها ، وذلك
بقرار من المحافظ المختص . *

فإذا عاد المالك الى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام في الغرض
المرخص به ، كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الادارية
المختصة ، بإدارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة .
ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك . *

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنشر في
الوقائع الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الاداري
بمجلس الدولة (المادتان ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ،
و ٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) . *

(٥٣) الالتزام الرابع : عمل الخزانات

وتركيب الطلميمات اللازمة :

نص المادة ٤/٤ من قانون المباني الاصل ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

• وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما
يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص
له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه .

وتنص المادة ٥٠ من اللائحة التنفيذية مستبعدة بالقرار الوزاري
١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الفلTINGS اللازمة
لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات إقطار
كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا
للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ ، بعد أخذ رأى الجهة
القائمة على مرفق المياه ، وموافقة المجلس الشعبي المحلي المختص .

(٢) ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه
لكل وحدة من وحدات المبنى ، ويأخذ أن تكون بطارية العدادات الخاضعة
بوحدات المبنى في مكان واحد لسهولة قراءة العدادات ، دون حاجة الى
دخول الوحدات ذاتها . وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى .
ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين
شاغلي الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

(٣) وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، أن
تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات
اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى ، وأن بطارية العدادات
في مكان واحد لسهولة قراءتها .

وبين من هذين النصين أن الالتزام الرابع من التزامات المرخص له ،
هو عمل الخزانات وتركيب الفلTINGS اللازمة . ويلاحظ أن المشرع بعد أن
نص على التزامات المرخص له في المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي
١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية في تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل
نظمت اللائحة هذا الالتزام الرابع في المادة ٥٠ ، التي ألزمت المرخص له
بعمل الخزانات وتركيب الفلTINGS اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى .
واستخدام أنابيب ذات إقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ،
وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من
المحافظ ، بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرفق المياه ، وموافقة المجلس

المجلد (٥٠) (٩٠)

(٥٤) الالتزام الخامس : عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

(٩٠) اصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٩٧٩/١٦٧ بشأن التزم ملاك المقارنات المؤجرة
بالقيام بعمل خزانات وطمليات المياه اللازمة للأدوار العليا :

صفحة ١ - يلتزم ملاك المقارنات المؤجرة كلها أو بعضها بعمل الخزانات وتركيبه
الطمليات اللازمة لتوفير المياه اللازمة للأدوار التي يتجاوز ارتفاعها خمسة عشر مترا فوق سطح
البحر وأن يستعملوا مواسير مياه ذات اقطار كافية- تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك .
وذلك كله طبقا للأدواع والشروط المبينة في الجدول المرافق بهذا القرار .

صفحة ٢ - تخصص وصلة مستقلة من الشبكة العمومية لتغذية الخزانات العلوية عن
طريق الطمليات ، وذلك خلاف الوصلة الأخرى المخصصة للأدوار السفلية التي تتغذى من
الشبكة مباشرة ، طبقا لما هو مبين بالجدول المرفق بهذا القرار .

صفحة ٣ - على مرافقات الاسكان بالأحياء الأربعة أن تتأكد من تضمين رخص البناء
المبديت توصيلات المياه والخزانات والطمليات للمقارنات ، وفقا للوائح والشروط المبينة بالجدول
المرفق وأن يوضح عليها ارتفاع سطح الأرض عن سطح البحر .

صفحة ٤ - يحظر على شاغل المساكن تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه الى
الوحدة الخاصة بهم بالمخالفة للقواعد والشروط المبينة في الجدول المرفق بهذا القرار . وفى حالة
المخالفة تتم إزالة المخالفة اداريا على نفقة المخالف ، فضلا عن العقوبة المنصوص عليها في المادة ٧٨
من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه (راجع كتاب المؤلف « جرائم الاسكان » ٢٩ جريمة
ينص عليها قانون المساكن ط ١ ص ١٩٨٦ - وعلى وجه الخصوص « جريمة تركيب شاغل السكن
طلمبة مياه ، بالمخالفة للقواعد والشروط المنزلة » الجريمة (١٢) البند ٦٢ ص ٤٥١) .

صفحة ٥ - فى حالة امتناع ملاك المقارنات عن تنفيذ الاشتراطات المبينة بالمواد السابقة،
سواء فى المقارنات المستجدة أو القديمة ، تقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمضى
المخصص بالتدبير فى حساب الملاك وتحصيل التكاليف بطريق الحجز الادارى ، وذلك وفقا
للمادتين ٦٠ و ٦١ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

صفحة ٦ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويصل به من تاريخ نشره (راجع
جريدة الوقائع المصرية العدد ٢ فى ١٩٨٠/١/٢ ، والنشرة التشريعية العدد الأول (يناير
سنة ١٩٨٠) ص ٣٢٤) .

- كذلك اصدرت محافظة الاسكندرية القرار ١٩٨١/١٤٩ بشأن التزام المصالح الحكومية
والادارية والهيئات بمحافظة الاسكندرية بتركيب محابس عمومية لتوصيلات المياه بالمباني
والمشآت التابعة لها وبإعارة أقتال المحابس عقب انتهاء مواعيد العمل الرسمية (راجع
جريدة الوقائع المصرية العدد ١٨٨ فى ١٩٨١/٨/١٦ ، والنشرة التشريعية العدد الثامن
اغسطس سنة ١٩٨١) ص ٤٤٦٥ .

• وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما يتم من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل واثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه .
وتنص المادة ٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مسبتدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية ، تتناسب مع عدد وحدات المبنى ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة ، بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة » .

وبين من هذين النصين أن الالتزام الخامس من التزامات المرخص له ، هو عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية . ويلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له في المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية في تنظيم هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة التنفيذية هذا الالتزام الخامس في المادة ٥٠ مكررا المستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ ، التي ألزمت المرخص له بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية .

ويلاحظ أن هذا الالتزام الواقع على عاتق المرخص له ، إنما هو قاصر على المباني السكنية ، أي المباني المعدة لأغراض السكني ، دون المباني المعدة لغير أغراض السكني ، حيث يلتزم شاغلوها به .

كذلك يلاحظ أن اللائحة التنفيذية لم تعدد عدد الأماكن اللازمة لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية ، ولكنها تركت هذا التحديد ليتناسب مع عدد وحدات المبنى ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة ، بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة في كل محافظة من محافظات الجمهورية ، وذلك على النحو السالف .

(٥٥) الالتزام السادس : القيام بالاجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية :

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما
يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص
له عند الشروع في تنقية العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه ،

وتنص المادة ٥٩ من اللائحة التنفيذية على أنه :

« (١) لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل ، الا بعد إخطار الجهة
الإدارية المختصة بشئون التنظيم بكتاب موسى عليه يعلم الوصول ، وقيام
المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بخسب
الأحوال ، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار ،
ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء » .

(٢) فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد ، جاز للمرخص له
أن يقوم بهذا التحديد ، طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته .
(٣) وعلى المرخص له في حالة إيقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين
يوما ، أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف
العمل ، وذلك بكتاب موسى عليه يعلم الوصول .

(٤) كما لا يجوز إجراء أى عمل على أعمال البناء أو العدم بين غروب
الشمس وشرورها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون
التنظيم » .

ويبين من هذين النصين أن الالتزام السادس من التزامات المرخص
له ، هو القيام بالأجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية .
وبلاحظ أن المشرع بعد أن نص على التزامات المرخص له في المادة ٤/٤ من
قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد الى اللائحة التنفيذية في تنظيم
هذا الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة التنفيذية هذا الالتزام السادس في
المادة ٥٩ من اللائحة ، التي نظمت الاجراءات الادارية الواجب القيام بها
عند شروع المرخص له في تنفيذ المباني أو الأعمال المرخص بها ابتداء ، أو
عند استئنافه في حالة إيقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ يوما ، وذلك على
النحو السالف .

**(٥٦) الالتزام السابع : تحرير عقود بيع أو إيجار
الوحدات الخاضعة لقانون المباني
طبقا للنموذج المرافق للقانون :**

تنص المادة ٤/٤ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

• وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها ، فيما
يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا ، وتحدد التزامات المرخص
له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه » .

وتنص المادة ١٢ مكررا (١) من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ .
مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا
القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو
التعمية ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار
المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب
المصاعد ، وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية » . ولا يقبل شهر أى عقد
غير متضمن لهذه البيانات » .

وتنص المادة ٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية ، مضافة بالقرار
الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام
قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا للنموذج المرافق ، ويتضمن كافة
البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعمية ، وتشتمل على :

- عنوان العقار .
- مساحة العقار .
- مساحة الوحدة محل المقعد وبياناتها .
- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته .
- اسم المشتري أو المستأجر ومحل اقامته .
- رقم الترخيص وتاريخه .
- الجهة الصادر منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- عدد الوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد .
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .
- (٢) ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات » .

وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ الآتى :

• أضاف المشروع نصوصا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، تقضى أحكامها بما يأتي :

١ -

٤ - وجوب تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها . وكذلك البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد (مادة ١٢ مكررا) •

وبين من هذه النصوص أن الالتزام السابع من التزامات المرخص له ، هو تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لقانون المباني طبقا للنموذج المرفق للقانون • ويلاحظ أن المشرع كان ينص على إبراز كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية عند قيام المالك بالإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه (المادة ٤/١٢ من قانون المباني الأصل ١٠٦/١٩٧٦ ، مضافة بالقانون ٣٠/١٩٨٣) • ثم رأى المشرع أن هذه البيانات على قدر أكبر من الأهمية في دنيا الناس ، ويتطلب الحال حمايتها بقدر أكبر من التنظيم القانوني ، فعاد إلى النص عليها في المادة ١٢ مكررا (١) . مضافة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ ، حيث أوجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون المباني على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك على النحو الذي تحدده اللائحة التنفيذية (المادة ٦٠ مكررا) •

(٥٧) الالتزام الثامن : مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية :

تنص المادة ٤/٥ من قانون المباني الأصل ١٠٦/١٩٧٦ على أنه :

• كما تعدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية •

وتنص المادة ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبذلة بالقرارات الوزاري ١٩٩٣/٧٨- على أنه :

٢ (٦) يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص - بناء على اقتراح المجلس التنفيذي - أن يقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المباني ، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضي ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبي المحلي ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها في المادة (٧١) . وبمراعاة سعة الطرق وكفاية وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المباني .

(٧) كما يجوز للمجلس الشعبي المختص - بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية - في مرقى أو مناطق يحددها ويقرارات يصدرها أن :

- ١ - يحدد طابعا خاصا أو لونا معيناً أو مادة خاصة بظهر البناء أو بانشاءه .
- ٢ - يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم الممتدة أو حدود الطريق .
- ٣ - يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض ، بالقدر الذي يراه .
- ٤ - يلزم طالبى البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور من أدوار البناء .
- ٥ - يحدد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأرضى التى يرخص فى البناء عليها .
- ٦ - يحدد حداً أدنى لمساحات قطع الأرضى التى يرخص فى البناء عليها .
- ٧ - يلزم طالبى البناء بانشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة كالمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة انشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم .

وتنص المادة ٧١ من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاى ١٩٩٣/٧٨٠ على أنه :

« (١) لا يجوز إقامة أى بناء على طريق علما كان أو خاصا يقل عرضه عن ستة أمتار ، والا يجب أن تكون واجهة البناء وادة عن حد الطريق ، بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والسته أمتار ، على أن يحدد الارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها فى هذه الواجهة - طبقا لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق يعرض سسته أمتار ، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه .

(٢) ويجب أن تتوافق في الأبنية الاشتراطات الواردة في البنود الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ، ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مثل وربيع مثل البعد ، ما بين حدى الطريق إذا كان متوازيين ، وبشروط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ مترا ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء بكل واجهة ، بقاسم من منسوب سطح الرصيف أن وجد ، والا فمن منسوب سطح محور الطريق .

وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين ، كان مدى الارتفاع مثل وربيع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه .

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين يختلف عرضهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضا ، إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضا ، وذلك في حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا ، مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ، ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا ، وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر ، وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع البناء المطل عليه . فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر ، جاز الارتداد بمقدار الفرق ، على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانوني المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر . ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

وإذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ، أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء ، وكانا غير متعامدين ، جاز أن يصل ارتفاع البناء في الجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا ، إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع ، إذا كانت في حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع ، مساو لعرضه ، وطبقا للاشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المباني طبقا للبند (١) .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام ، يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد في المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية ، وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة ، متى كان قد بدأ في اتخاذ

الإجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم ، والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣ - يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص - بقرار يصدر منه - أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلي :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها ، على مثل وربيع مثل البعد ، ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها ، على مثل البعد ، ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها ، على ثلاثة أرباع البعد ، ما بين حدى الطريق .

ويجوز للمجلس الشعبي المختص - بقرار يصدره - أن يلزم طالب البناء ، ألا تتجاوز الكثافة البنائية ما يأتي :

(أ) ٦ (ستة) في مناطق الفئة الأولى المشار إليها .

(ب) ٤ (أربعة) في مناطق الفئة الثانية المشار إليها .

(ج) ٢ (اثنين) في مناطق الفئة الثالثة المشار إليها .

وفي جميع الحالات المنصوص عليها في هذه المادة ، يجب ألا يتجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بعد أقصى ٣٠ مترا .

٤ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة في القواعد السابقة ، بالنسبة لآبار السلالم أو غرف المضاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء ، بمقدار خمسة أمتار ، أو بمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية ، على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح في دور العبادة والمباني العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن ، وذلك بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي المختص .

٥ - لا يجوز عمل بروز في واجهات المباني القائمة على حافة الطريق عندما كان أو خاصا ، الا طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز في المباني القائمة على خط التنظيم في الطرق المعتمدة ، وعلى خط البناء في الطرق الخاصة ، أو غير المقرر لها خطوط تنظيم ، أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو اكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم ، بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الاكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الأرضية .

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة يكون في الدور الأرضي ، بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ، ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي عرضها من ٨ إلى ١٠ متر ، وعلى ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على عشرة أمتار .

(ج) يجب في المباني المقامة على حد الطريق ، ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج ، وأعلى سطح طوقية الرصيف أو منسوب محور الشارع - في حالة عدم وجود رصيف - عن أربعة أمتار .

(د) لا يجوز ألا يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ ، والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ، ولا يتجاوز البروز في الحالات ١٢٥ متراً . كما يجب أن يترك ١٥٠ متراً من حدود المباني المجاورة ، بدون أي بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها . وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتي مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة ، فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز لها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به ، بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً لنص البند السابق ، أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها ، وفي الواجهات المطلّة على أفنية خارجية .

(٣) وينتهي العمل بالاشتراطات المنصوص عليها في هذه المادة ، فور الحن التي يتم اعتماد التخطيط التفصيل لها ، متضمناً الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية ، وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد في الوقائع الحصرية .

وبين من هذه النصوص أن الالتزام الثامن من التزامات المرخص له ، هو مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية . ويلاحظ أن المشرع بعد نص على اشتراطات المجالس الشعبية المحلية في المادة ٥/٤ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ، عهد إلى اللائحة التنفيذية في تنظيم هذه الالتزام ، وبالفعل نظمت اللائحة هذا الالتزام الثامن في المادة ٤٨ ، التي فصلت هذه الاشتراطات بالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضي ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية تراها المجالس الشعبية المحلية ، ثم عهدت المادة ٤٨ بدورها إلى المادة ٧١ من ذات اللائحة لبيان المجهود القمعي للاشتراطات المذكورة ، وذلك كله على النحو السالف .

(٥٨) ٦ - مستندات الترخيص :

تنص المادة ١/٥ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ على أنه

« يقدم طلب الحصول على الترخيص الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تمنح الطالب اصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص في أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا » .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون في هذا الصدد :

« واشترطت المادة (٥) تقديم طلب الحصول على الترخيص مرفقا به المستندات والبيانات والموافقات اللازمة التي تحددها اللائحة ، وذلك مراعاة لاحكام بعض القوانين التي تتطلب الحصول مقدما على موافقة بعض الجهات ، مثل هيئة التصنيع بالنسبة للمنشآت الصناعية ، ووزارة السياحة بالنسبة للمنشآت الفندقية والسياحية ، ووزارة الزراعة بالنسبة للأراضي الزراعية، واعتماد تقاسيم الأراضي في الحالات الخاضعة لذلك ، وغيرها من الحالات المنصوص عليها في العديد من التشريعات » .

كما اشترطت المادة المذكورة تقديم الرسومات المعمارية والانشائية التنفيذية التي تحددها اللائحة . وقد قصد من ايضاح الرسومات المطلوبة على هذا النحو هو أن تكون بالتفصيل المناسب الذي يعين الجهة المختصة على الوقوف على الجوانب ذات الأثر في تكوين وانشاء وسلامة المبنى « (٩١) » .

هذا وبالرجوع الى المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ نجد أن مستندات الترخيص اللازمة للمجموعات الأربع المحظورة من أعمال البناء هي على النحو الآتي :

اولا : بالنسبة للانشاء أو التعديل :

- (١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .
- (٢) رسم عام للموقع المطلوب البناء فيه بمقاس لا يقل عن ١ : ١٠٠٠ مبينا عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وإبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها .

(٩١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٩ .

- (٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله ، يوضح مساحه الموقع على وجه التحديد .
- (٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بقياس رسم لا يقل عن ٥٠/١ .
- (٥) ثلاث صور مبيتا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بقياس رسم لا يقل عن ٥٠/١ .
- (٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بقياس رسم لا يقل عن ٥٠/١ ، وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .
- (٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص ، التى يجرى انشاؤها فى بعض المباني .
- (٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات ، مبيتا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .
- (٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .
- (١٠) تقرير من مهندس استشارى متخصص بأن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها ، شاملة تحقيق معامل الأمان ، لمواجهة الكوارث الطبيعية ، طبقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .
- (١١) اقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاعراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، اذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنية .
- (١٢) تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنية فأكثر ، والتعليات أيا كانت قيمتها . ويستثنى من ذلك التعليه التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنية لمرة واحدة ، ولطابق واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .
- (١٣) تعهد بالاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني بالنسبة الى :
- مباني الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته .
 - مباني الاسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية ، الذى تتجاوز قيمته خمسين ألف جنية .

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الإسكان الإداري في المبنى السكني من غير المستوى الفاخر ، وذلك إذا لم تتجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه .

ثانيا : بالنسبة لأعمال التعميم والترميمات التي تبلغ ٥٠٠٠ جنيه فأكثر ، أو أعمال الترميمات أو التعميم البسيطة مهما بلغت قيمتها ، إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعماري للمبنى :

- ١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولا من هذه المادة بحسب الأحوال .
- ٢ - ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الإنشائية التنفيذية موضعا عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها ، وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

ثالثا : بالنسبة لأعمال التعميم والترميمات التي تقل عن ٥٠٠٠ جنيه ، وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :

- ١ - بيان وافي عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو إجراء التشطيبات الخارجية به .
- ٢ - اقرار من مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ أعمال التدعيم ، إذا كانت تشمل الهيكل الإنشائي للمبنى .

رابعا : بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل في المباني :

- ١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا بحسب الأحوال .
- ٢ - ثلاث صور من الرسومات المعمارية والإنشائية للأجزاء المطلوب تعديلها .

خامسا : بالنسبة لأعمال الهدم :

- ١ - الإيصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .
 - ٢ - بيان وافي عن موقع العقار المراد هدمه .
- بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا لنقرارات الصادرة من الجهات المختصة ، فيكتفى بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء في تنفيذ قرار الهدم » .

(٥٩) ٧ - نموذج طلب الترخيص :

تنص المادة ٥١ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦
بالتقراء الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يقدم طلب الترخيص لأجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة (٤)
من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب
الترخيص به »

ويبين من استعراض شروط الترخيص والتزامات المرخص له
ومستندات الترخيص السابقة أن نموذج طلب الترخيص يجب أن يضمن
« بيانات ويكون على الشكل الآتي :

(تابع) طلب ترخيص بإنشاء مبنى [٢]

السيد / مدير الإدارة الهندسية لمدينة
أرجوا التصريح لى بإجراء الأعمال الموضحة بعاليه طبقاً لأحكام القانون
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستعد لدفع الرسوم
المطلوبة.

تحريراً فى / / ١٩ توقيع الطالب البطاقة ع

بيان مرفقات الطالب : توقيع المالك ع

الرسوم المستحقة :

إشارة المهندس	إشارة الخزينة بالسداد		بيانات	المبلغ	
	رقم القسيمة	التوقيع			
			مقدم رسم الفحص		
			باقى رسم الفحص		
			رسم منح الترخيص		
			رسوم أخرى		
			الجملة		

رقم القيد / / ١٩ تاريخ الاستلام

اسم وتوقيع المستلم

إيصال استلام طلب ترخيص بإنشاء مبنى

الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد / عن الترخيص بإنشاء

المبنى ومرفقاته وعددها () ورقة وقيد برقم بتاريخ / / ١٩

المستلم

الاسم

التوقيع

التمفة
المقررة

_____ : محافظة

_____ : مدينة

الإدارة الهندسية

طلب ترخيص

بإنشاء مبنى

_____ : بيانات يحورها الطالب :

_____ : اسم الطالب ولقبه : _____ صناعته _____ جنسيته _____

_____ : عنوان المراسلات :

_____ : اسم المالك ولقبه :

_____ : عنوان المراسلات :

_____ : موقع المبنى موضوع الترخيص : رقم _____ شارع _____ قسم _____ محافظة _____

_____ : بيان الأعمال المطلوب الترخيص بها : _____ نوع ومستوى البناء _____

_____ : عرض الشارع أمام المبنى _____ مساحة قطعة الأرض موضوع

_____ : الترخيص بالتحديد _____ قيمة تكاليف المبنى _____

بيان أوجه استغلال المبنى (يوضح بالتفصيل الأجزاء المخصصة للتمليك

والأجزاء المخصصة للتأجير) طبقاً للقوانين السارية :

المهندس المصمم	الاستشاري	المشرف على التنفيذ	
			الاسم : العنوان : رقم التليفون رقم القيد بالنقابة رقم القيد بالسجل

(٦٠) ٨ - مدة البت في الترخيص :

تنص المادة ٦ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أن :

١ - تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، - على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة النصوص عليها فى المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة - وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل (٩٢) .

٢ - وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها . ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات أبنائه وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

٣ - أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت النظام بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الصدد :

وقد حددت المادة (٦) المواعيد التى يجب خلالها على الجهة المختصة فحص طلب الترخيص والبت فيه . وأوجبت عليها إصدار الترخيص إذا ثبت لها أن الأعمال المطلوبة مطابقة لأحكام القانون ولائحته والقرارات المنفذة له . وذلك بعد مراجعة واعتماد الرسومات أصولا وصورا أحكاما للرقابة ومنها من التحايل . وقد اقتضت الزام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات اطالة مدة البت من أربعين يوما وفقا للقانون الحالى الى ستين يوما كما ورد

(٩٢) المادة الأولى من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ التى طبقا للمادة ٩٢ من قانون السكان الحالى ١٩٨١/١٣٦ .

بالمشروع ، خاصة وأن الموعد الأخير هو المعمول به في شأن القرارات الادارية بصفة عامة .

ونصت المادة المذكورة على أن يحدد في الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذي يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء . وكذا أية بيانات يتطلبها أى قانون آخر مثل الأجرة المبدئية وفقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وقد بينت هذه المادة الاجراءات الواجب اتخاذها اذا رأت الجهة المختصة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات «(٩٣)» .

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

- « (١)
- (٥) وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، أن تبت في طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .
- (٦) وبالنسبة للحالات التي يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء ، تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ اخطار الجهة الادارية بموافقة اللجنة .
- (٧) وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، وذلك وفقا للاجراءات وفي المواعيد المنصوص عليها في المادة (٦) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .
- (٨) ويكون البت في طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمارا، المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها والاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .
- (٩) ويكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهلم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التي يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة في المباني ، بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها أو تجديد الترخيص ، خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها ، أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » .

القاعدة العامة في مدة البت في طلب الترخيص بالبناء هي ٦٠ يوما :

ذلك أنه يبين من نص القانون ومذكرته الإيضاحية ولائحته التنفيذية أن المدة الأصلية للبت في طلب الترخيص بالبناء هي ٦٠ يوما . فيجب على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما . وقد كان قانون المباني السابق ١٩٦٢/٤٥ يحدد هذه المدة بأربعين يوما (المادة ١/٢) (١٤) ، إلا أن قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ أطال المدة إلى ستين يوما ، وقد هدف المشرع بهذه الإطالة تحقيق أمرين : الأمر الأول إفساح الوقت الكافي أمام الجهة المختصة بمراجعة الرسومات التي قد يتطلب مراجعتها وقتا أطول ، والأمر الثاني : هو توحيد المدة الكافية لإصدار القرارات الإدارية بصفة عامة ، على النحو الذي ذهبت إليه القوانين السابقة لصدر القرار ١٩٧٦/١٠٦ ، خاصة وأن الموعد الأخير هو المعمول به في شأن القرارات الإدارية بصفة عامة « (١٥) » .

وإذا رأت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات ، أعلنت طالب الترخيص بذلك بموجب كتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب . وفي هذه الحالة يجب أن يتم البت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة ، بما لا يتجاوز مدة الستين يوما السالفة .

حالتان للبت في طلب الترخيص خلال مدة أقل من ٦٠ يوما :

الحالة الأولى : تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص بالبناء ٣٠ يوما :
فبعد أن نص قانون المباني الحالي على المدة الأصلية للبت في طلب الترخيص بالبناء وحددها بستين يوما ، عاد ونص على مدة استثنائية للبت في طلب الترخيص بالبناء بقوله : « وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التي يجب فيها البت في الطلب خلال مدة أقل » (المادة ١/٦) . ثم حددت اللائحة

(١٤) راجع النقرة التفسيرية الصدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) من ٢٠٦ .

(١٥) راجع المادة ٢٤ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧ .

التنفيذية تلك الأحوال بقولها : « ويكون البت في طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب ثلاثين يوماً من تاريخ تنفيذها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (المادة ٥٦/٨) • ويبين من ذلك أن من الأحوال التي يجب فيها البت في طلب الترخيص بالبناء خلال مدة أقل من ٦٠ يوماً وهي ٣٠ يوماً الآتي :

١ - طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربي والأجنبي التي ينظمها انقانون ١٩٧٤/٤٣ (١٦) • ٢ - طلبات الترخيص الخاصة بحالات تملك الأجانب التي ينظمها القانون ١٩٧٦/٨١ (١٧) •

(١٦) استعمل بالقانون ١٩٧٤/٤٣ بنظام استثمار المال العربي والأجنبي ، القانون ١٩٨٩/٣٠ بإصدار قانون الاستثمار ، المعدل بالقانون ١٩٩٢/٢ •

- الجريمة الرسمية المصد ٢٦ تابع (١) في ١٩٨٩/٧/٢٠ •

- النشرة التشريعية المصد السابع (يولية سنة ١٩٨٩) ص ٩٨١ •

- الجريمة الرسمية المصد ٣ في ١٩٩٢/١/١٦ •

- النشرة التشريعية المصد الأول (يناير سنة ١٩٩٢) ص ٢٢ •

- نص المادة الأولى من هذا القانون على أنه :

« يكون الاستثمار - وفق أحكام هذا القانون - في إطار السياسة العامة للدولة وأهداف وأولويات الخطة القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وذلك على النحو التالي :

(أ) بنظام الاستثمار الداخلي في مجالات استصلاح واستزراع الأراضي البور الصحراوية والصناعية والسياحية والاسكان والتحصين • ويجوز لمجلس الوزراء - بناء على اقتراح مجلس إدارة الهيئة - اضافة مجالات أخرى تتطلبها حاجة البلاد وأنشطة اقتصادية تتطلب تقنيات حديثة أو تهدف الى زيادة التصدير أو خفض الاستيراد أو تكتيف استخدام الأيدي العاملة •

(ب) بنظام الاستثمار في المناطق الحرة » •

- ونص المادة ٢ من ذات القانون على أنه :

« يقصد في تطبيق أحكام هذا القانون :

(أ) بالتشروع : كل نشاط - أيا كان شكله القانوني - يدخل في اوجه الاستثمار المشار إليها في المادة السابقة ، وتوافق عليه الهيئة طبقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له • • • • •

(١٧) راجع الجريمة الرسمية المصد ٢٥ في ١٩٧٦/٨/٢٦ •

- راجع النشرة التشريعية المصد الثامن (أغسطس سنة ١٩٧٦) ص ٣٣٢٢ •

- ينص القانون ١٩٧٦/٨١ بتنظيم تملك غير المصريين للمقارنات البنية والأراضي الفضاء على أنه : « استثناء من المظر المنصوص عليه في المادة السابقة (المادة الأولى) ، يجوز لغير المصري اكتساب ملكية المقارنات البنية والأراضي الفضاء في الأحوال الآتية :

(أ) اذا كانت ملكية المقارنات اجنبية لاتخاذ مقراً لبعثتها الدبلوماسية أو القنصلية أو لسفني رئيس البعثة ، وذلك بشرط المعاملة بالمثل ، أو كانت الملكية لاطنى الهيئات أو المنظمات الدولية •

(ب) في الحالات التي يوافق عليها مجلس الوزراء ، والتي تنوافر فيها الشروط الآتية • • • (المادة ٢) •

الحالة الثانية : تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص ١٥ يوما :
فمن الأحوال التي يجب فيها البت في طلب الترخيص خلال مدة أجل من ٦٠ يوما ، نصت اللائحة التنفيذية للقانون على مدة استثنائية أخرى للبت في طلب الترخيص هي ١٥ يوما . هذه المدة قاصرة على البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض . وفي ذلك تقول اللائحة التنفيذية :
« كما يكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض ... خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (المادة ٩/٥٦) .

والقاعدة العامة في حساب المدة الأصلية للبت في طلب الترخيص
بالبناء ، هي ٦٠ يوما من تاريخ تقديم الطلب ويبدأ الحساب من اليوم التالي لتقديم الطلب ، باعتبار أنه إذا عين القانون لحصول الاجراء ميعادا مقدرا بالأيام ، فلا يحسب منه يوم حدوث الأمر المعتبر في نظر القانون مجريا للميعاد . وتنقضي مدة الستين يوما بانقضاء اليوم الأخير منها (المادة ١٥ سرافعات) . وإذا صادف آخر مدة الستين يوما عطلة رسمية امتدت الى أول يوم عمل بعدها (المادة ١٨ سرافعات) .

أما بالنسبة للحالة الأولى التي تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص ٣٠ يوما ، فيبدأ الحساب من اليوم التالي لإخطار الجهة الإدارية المختصة بمشئون التنظيم بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء .

وبالنسبة للحالة الثانية التي تكون فيها مدة البت في طلب الترخيص تنص المادة ٧ من قانون المباني المال ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

(٦١) ٩ - الترخيص الضمني :

١٥ يوما ، فيبدأ الحساب من اليوم التالي لتقديم الطلب .

١ - يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بمشئون التنظيم برفضه أو استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات . ويلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

٢ - ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في العملية الا اذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال

المطلوب الترخيص فيها ، ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابقة تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعمية المطلوبة .

٣ - كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص ، اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها تقع في المناطق او الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ - بعد موافقة المجلس النسمي المختص - بوقف الترخيص فيها ، مراعاة لظروف العمران . أو اعادة التخطيط ، على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية . ويجوز مدة هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى (٩٨) .

وتقول المذكرة الايضاحية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ في هذا الصدد :

« اما المادة (٧) فانها وان تضمنت نصا مماثلا ورد بالقانون الحالي (القانون السابق ١٩٦٢/٤٥) مؤداه اعتبار الترخيص ممنوحا في حالة انقضاء المدد المحددة للبت على النحو الوارد بهذه المادة ، الا انها حرصت على النص على الالتزام في هذه الحالة بكافة الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، وفي ذلك ضمانه تكفل عدم اهدار احكام القانون وعدم تقويت الغايات التي يستهدفها .

وقد أكدت هذه المادة على حكم ليس له مثيل بالقانون الحالي وان كانت تؤدي اليه قواعد المنطق والاصول الفنية ، ألا وهو عدم جواز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعمية ، الا اذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال الأعمال المطلوبة . وأوجبت في الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابقة تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الاحتجاج بقواعد الارتفاع التي قد تسمح بالتعمية المطلوبة .

ونظرا لأنه يوجد بالكثير من المدن بعض المناطق والشوارع القديمة المتخلفة المكتظة التي تحتاج الى اعادة تخطيط ، فقد نصت المادة (٧) على تحويل الجهة المختصة عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت في المناطق والشوارع التي يصدر قرار باعادة تخطيطها وفقا لأحكام هذه المادة وخلال المواعيد المبينة بها (٩٩) .

(٩٨) المادة ٣/٧ مستبدلة بالقانون ١٩٩٩/٢٥ .

(٩٩) راجع الفقرة التشريعية الصدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٤ .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة للقانون ١٩٩٢/٢٥ في هذا الصدد :

« ... عدلت الفقرة الثالثة من هذه المادة بحيث يكون وقف التنفيذ بناء على موافقة المجلس الشعبي المختص ، بدلا من الوحدة المحلية المختصة الواردة في المشروع ، وذلك تنفيذاً لقانون الإدارة المحلية ، بالإضافة الى ذلك خفضت اللجنة مدة وقف الترخيص مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط الى سنة بدلا من سنتين ، حتى لا يترتب على ذلك تفاقم مشكلة الاسكان » .

وبين من المادة المعدلة أن الأصل هو صلو ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على طلب الترخيص المقدم من صاحب الشأن وذلك بعد أن تتولى تلك الجهة فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ٦٠ يوما من تاريخ تقديمه أو من تاريخ إخطار جهة الإدارة ، وذلك بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بالمباني العادية (على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) ، أو خلال ٣٠ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بشروعات الاستثمار وحالات تملك الأجانب ، أو خلال ١٥ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض (على النحو المنصوص عليه بالمادة ٩٨/٥٦ من اللائحة التنفيذية للقانون) .

أما الاستثناء فهو الترخيص الضمني ، ذلك أنه إذا كان الأصل أنه تصدر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم موافقة صريحة على طلب الترخيص المقدم من صاحب الشأن ، إلا أن المشرع قد أورد استثناء على هذا الأصل ، هو افتراض حصول موافقة ضمنية تعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص .

ويشترط في الترخيص الضمني توافر خمسة شروط هي :

١ - انقضاء المدة القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص الصريح :

الشرط الأول من شروط الترخيص الضمني هو انقضاء المدة القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص الصريح .

ذلك أن الترخيص الضمني لا يوجد تصريح به ، وإنما هو ترخيص مفترض ، وهذا الافتراض يستخلص مجرد استخلاص من انقضاء المدة القانونية المحددة للبت في طلب الترخيص الصريح ، وبمعنى آخر فقد افترض المشرع وجود ترخيص ضمني من مجرد انقضاء المدة القانونية التي كان

يتمين فيها صدور الترخيص الصريح ، وذلك بقوله : « يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه ٠٠٠ » (المادة ١/٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) .

فيجب انقضاء مدة الـ ٦٠ يوما دون أن تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه ، وذلك بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بالمباني الصادية (على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) - كذلك يجب انقضاء مدة الـ ٣٠ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب ، وانقضاء مدة الـ ١٥ يوما بالنسبة لطلبات الترخيص الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض (على النحو المنصوص عليه بالمادة ٨/٥٦ و ٩ من اللائحة التنفيذية) .

٢ - عدم إصدار الجهة المختصة قرارا مسيبا بالرفض والاستيفاء :

الشرط الثاني من شروط الترخيص الضمنى هو عدم إصدار الجهة المختصة قرارا مسيبا بالرفض والاستيفاء . ذلك أن فكرة الترخيص الضمنى تقوم كرد فعل للموقف السلبي الذى تقفه الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بانقضاء المدة القانونية المحددة للبت فى طلب الترخيص الصريح دون أن تحرك ساكنا ، الأمر الذى يترتب عليه بالضرورة تفويت مصالح الناس ، مما دفع المشرع الى افتراض وجود ترخيص ضمنى من مجرد انقضاء المدة القانونية التى كان يتعين فيها صدور الترخيص الصريح .

أما اذا أفصحت الجهة المذكورة خلال المدة القانونية عن أنها لا تقف سوقفا سلبيا ، بل على العكس تقف موقفا ايجابيا يتمثل فى صدور قرار بالرفض أو الاستيفاء فهنا تنقضى فكرة الترخيص الضمنى كلية .

فقد تصدر الجهة المذكورة خلال المدة القانونية قرارا برفض الترخيص

بعد أن تتولى فحص طلب الترخيص ومرفقاته المقدم من صاحب الشأن على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم تنتهى الى رفض طلب الموافقة على الترخيص بالبناء . وفى هذه الحالة أوجب القانون تسبب قرار الرفض ، حتى تبين جدية الفحص الذى قامت به تلك الجهة ، وحتى يعرف صاحب الشأن الأسباب التى أدت الى رفض طلب الترخيص . ويترتب على عدم تسبب قرار الرفض بطلانه لعدم التسبب .

كذلك قد تصدر الجهة المذكورة خلال المدة القانونية قرارا باستيفاء

الترخيص ، بعد أن تتولى فحص طلب الترخيص ومرفقاته المقدم من صاحب

الأسان على النحو المنصوص عليه بالمادة ١/٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم تنتهي الى وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو المرافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات . وفي هذه الحالة أيضا نرى وجوب تسبب قرار الاستيفاء ، حتى تبين جدية الفحص الذي قامت به تلك الجهة ، وحتى يعرف صاحب الشأن مدى أهمية الاستيفاء المطلوبة لاصدار الموافقة على طلب الترخيص . ويرتب على عدم تسبب قرار الاستيفاء بطلانه لعدم التسبب .

٣ - وجوب مراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات :

الشرط الثالث من شروط الترخيص الضمني هو وجوب مراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات . ذلك أن طالب الترخيص يلتزم في حالة الترخيص الضمني بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٨٤/٥٤ ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

فيجب على طالب الترخيص مراعاة جميع شروط الترخيص الثمانية
السالفة المنصوص عليها في المواد ٣/٤ و٦ مكررا و٧ مكررا و٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و١٩٩٢/٢٥ وهي :

١ - أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام قانون المباني واللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة للقانون .

٢ - أن تكون المباني والأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المواد ٢٣ و٣٠ و٣٤ و٣٥ و٣٦ و٣٨ و٤٥ من اللائحة التنفيذية المذكورة) .

٣ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المواد ٢٣ مكررا و٣٢ و٣٣ و٤٤ من اللائحة التنفيذية المذكورة) .

٤ - أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المواد ٣١ و٣٩ و٤١ و٤٣ من اللائحة التنفيذية المذكورة) .

٥ - أن يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية المذكورة) .

٦ - أن يكون ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها بما لا يجاوز خمس سنوات (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية المذكورة) .

- ٧ - علم جواز صرف ترخيص المباني أو الأعمال ، الا بعد تقديم خطاب ضمان (المادة ٥٧ مكررا من اللائحة التنفيذية المذكورة) .
- ٨ - علم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليلات ، الا بعد تقديم وثيقة التأمين (المادة ٨ قانون ١٩٧٦/١٠٦ معدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) (١٠٠) .

كذلك يجب على طالب الترخيص مراعاة جميع الالتزامات الثمانية السالفة المنصوص عليها في المواد ٤ و ١١ مكررا و ١١ مكررا (١) من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥ وهي:

- ١ - توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات (المادتان ١١/١ و ١١ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٧ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .
- ٢ - تركيب المدد اللازم من المصاعد (المادتان ٣/١١ مكررا قانون ١٩٧٦/١٠٦ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، و ٤٩ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .
- ٣ - توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق (المادتان ١١ مكررا (١) قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٩٠ من اللائحة التنفيذية) .
- ٤ - عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .
- ٥ - عمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٥٠ مكررا من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .
- ٦ - اتيام بالاجراءات الادارية المنصوص عليها باللائحة التنفيذية (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٥٩ من اللائحة التنفيذية) .
- ٧ - تحرير عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لقانون المباني طبقا للنموذج المرافق للقانون (المادتان ٤/٤ قانون ١٩٧٦/١٠٦ و ٦٠ من اللائحة التنفيذية مضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .
- ٨ - مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية (المادتان ٤/ قانون ١٩٧٦/١٠٦ ، و ٤٨ من اللائحة التنفيذية مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) (١٠١) .

(١٠٠) راجع شروط الترخيص البنود ٤٠ - ٤٨ من ٩٣ - ١٠٩ .
(١٠١) راجع التزامات المرخص له البنود ٤٩ - ٥٧ من ١٠٩ - ١٣٢ .

٤ - أن يسمح الهيكل الانشائي للمبنى واساساته بأعمال الاعمال المطلوب الترخيص بها :

الشرط الرابع من شروط الترخيص الضمنى هو أن يسمح الهيكل الانشائي للمبنى واساساته بأعمال الاعمال المطلوب الترخيص بها . وهذا الشرط قاصر على طلبات الترخيص بالتعليق ، بالإضافة الى وجوب توافر الشروط الثلاثة السابقة . وفى هذه الحالة يجب على طالب الترخيص بالتعليق الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الاول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة .

ويلاحظ أن هذا الشرط مستحدث فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (المادة ٢/٧ مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) ، ولم يكن ينص عليه قانون المباني السابق ١٩٦٢/٤٥ (المادة ٣/٢) . لكونه من الأمور البديهية التى تقضى بها قواعد المنطق والأصول الهندسية الفنية (١٠١) .

٥ - عدم وقوع الاعمال المطلوب الترخيص بها فى المناطق او الشوارع المعاد تخطيطها :

الشرط الخامس من شروط الترخيص الضمنى هو عدم وقوع الاعمال المطلوب الترخيص بها فى المناطق أو الشوارع المعاد تخطيطها . ذلك أنه اذا صدر قرار من الوحدة المحلية المختصة باعادة تخطيط بعض المناطق أو الشوارع ثم تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص فى تلك المناطق أو الشوارع ، فإنه يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم رفض طلب الترخيص .

ولكن يلاحظ أن رفض طلب الترخيص فى هذه الحالة ليس مطلقا ولكنه مقيد بمدة سنتين كحد أقصى . وتفصيل ذلك أن يصدر قرار من المجلس المحلى المختص باعادة تخطيط المنطقة أو الشارع ، وينشر فى جريدة الوقائع المصرية ، ثم يتم التخطيط فعلا فى مدة لا تتجاوز سنة من تاريخ نشر قرار اعادة التخطيط ، ويجوز مد هذه المدة لسنة أخرى فقط . وبناء على ذلك فإذا تم التخطيط خلال السنة الأولى أو السنة الثانية ، فإن الجهة الادارية المختصة تصدر الترخيص المطلوب وفقا للتخطيط الجديد المعتمد . أما اذا لم يتم التخطيط ، فإن انقضاء مدة السنتين المذكورتين يعتبر بمثابة موافقة تقضى بها قواعد المنطق والأصول الهندسية الفنية (١٠٢) .

(١٠٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٩٨ .

(١٠٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٠٠ .

وقضت محكمة النقض بصدد الترخيص الضمني :

« نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني طريقة استصدار الترخيص بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون . ومؤدى هذا النص أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطلاب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما متوالية أو مجزأة على فترتين في حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطلاب بما يبين لها من تعديلات أو تصحيحات في الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها ، وبشرط أن يمضي عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنذار إليها من الطالب على يد محضر » (١٠٤) .

كما قضت محكمة القضاء الإداري دائرة الاسكندرية :

« ومن حيث أنه على مقتضى هذين النصين (المادة ٦ و٧ من قانون المباني) فإنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تفحص طلب الترخيص ومرفقاته ، وأن تبين فيه خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه ، ويكون قرارها إما بالموافقة عليه وفي هذه الحالة لا يلزم تسببه وأما برفضه أو بطلب بيانات أو استيفاءات أو موافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسوم وفي هذه الحالة يتعين أن يكون قرارها مسببا . فلذا انقضت هذه المدة - وهي مدة الستين يوما دون صدور قرار مسبب بالرفض أو بطلب الاستيفاء ، اعتبر ذلك بمثابة ترخيص ضمني للطلاب بدقنضاه الموافقة على طلب الترخيص على النحو المتقدم منه في الحدود المقررة قانونا .

ومن حيث أن المدعى تقدم الى الجهة الادارية بطلب مؤرخ ١٩٨٠/٤/٢٦ لتعديل الترخيص الصادر برقم ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ ليشمل مسطح الأرض كاملا بجريزتها بعد أن اشترت الجمعية التي يمثلها (الجمعية التعاونية لبناء المساكن - النصر الجديدة) الجزء الثاني من الأرض بالعقد المسجل رقم ٦٢٦ في ١٣/٢/١٩٨٠ ، بطول ١٧ر٨٥ مترا على طريق الكورنيش ، وبعمق ٧٠ر٨٥ مترا على شارع بن سعد ، بعد صدور قرار محافظ الاسكندرية في ٢٧/١٢/١٩٧٩ باعتماد قرار المجلس التنفيذي لمحافظة الاسكندرية الصادر بجلسته ٢٠/١١/١٩٧٩ بتعديل خط التنظيم في شارع بن سعد الذي يحد الأرض الملوكة للجمعية بالعقد المسجل المشار اليه من الجهة الغربية ليكون

يعرض ٣٠ مترا بدلا من ٤٥ مترا ، وإذا انتهى الحكم الصادر في الدعويين ٢٦٥ لسنة ٣٥ و١٦٢٤ لسنة ٣٦ بجلسة ١٩٨٣/٦/٤ الى مشروعية القرار الصادر من محافظ الاسكندرية بتاريخ ١٩٧٩/١٢/٢٧ بتعديل خط التنظيم .

ومتى كان الثابت أن الجمعية التي يمثلها المدعى قد قامت بشراء زوائد التنظيم بالعقد المسجل رقم ٦٢٦ في ١٩٨٠/٢/١٣ ، كما أنها تمتلك قطعة الأرض التي صدر بشأنها الترخيص ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ بالعقد المسجل رقم ٢٩٣٣ في ١٩٧٨/٧/١ ، فإن امتناع الجهة الادارية عن إصدار قرارها بتعديل الترخيص رقم ٣٩٨ لسنة ١٩٨٠ ليشمل مسطح الأرض كاملا بجزئها موضوع التقنين المسجلين رقمي ٢٩٣٣ في ١٩٧٨/٧/١ و٦٢٦ في ١٩٨٠/٢/١٣ يعد قرارا سلبيا غير مشروع ، خاصة وقد انقضت المدة المحددة في المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ دون أن تثبت الجهة الادارية في الطلب المقدم اليها في هذا الشأن بتاريخ ١٩٨٠/٤/٣٦ . الأمر الذي يعتبر منها بمثابة موافقة على طلب الترخيص الجديد ، وبالتالي يعد هذا الترخيص منوحا للمدعى بقوة القانون «(١٠٥)» .

كذلك قضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« ومن حيث انه يبين من المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعنة تقدم بجلسة ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨٥ أمام محكمة أول درجة بمذكرة يدفاعها ، ضمنها أنها تقدمت الى الجهة الادارية المختصة - حي جنوب الجيزة - بطلب الحصول على ترخيص بالبناء ، واتخذت الاجراءات الواجبة ، وتقدمت بالمستندات اللازمة ، الا أن الجهة الادارية لم تصدر قرارا يرفض الترخيص لها ، مما يعد بمثابة ترخيص عملا بحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وأن ذلك ثابت بتحقيقات اللجنة رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٧٥ الدقي ، التي ما زالت محل تحقيق ، وطلب ضمها اثباتا لدفاعها » .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة ، أن المدافع عن الطاعنة طلب الى محكمة أول درجة بجلسة ٢ من يناير سنة ١٩٨٥ ضم محضر اللجنة المنوه عنه ، كما طلب الى محكمة ثاني درجة بجلسة

(١٠٥) محكمة القضاء الاداري دائرة الاسكندرية في الدعوى ٢٧/١٤١٦ في المشورة
بفضة أبراج سيدى جابر بالاسكندرية جلسة ١٩٨٤/٣/٨ .

١٩ من مارس سنة ١٩٨٦ ، التي صدر فيها الحكم المطعون فيه ، التصريح له باستخراج صورة من المحضر المذكور لكونه متداولاً في التحقيق .

لما كان ذلك ، وكانت الفقرة الأولى من المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه : « يعتبر بمثابة موافقة على الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبث فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات على الرسومات . ويلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ... الخ » .

وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعنة ، دون أن يعرض لهذا الدفاع أو يرد عليه ، رغم جوهريته ، إذ قد يتغير بتحقيقه وجه الرأي في الدعوى ، فإن الحكم المطعون فيه يكون مميهاً بالتصور ، فضلاً عن الإخلال بحق الدفاع ، مما يوجب نقضه ، (١٠٦) .

(٦٢) ١٠ - تجديد الترخيص :

تنص المادة ٩ من قانون الجاني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص . ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية » .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وقضت المادة (٩) بالزام صاحب الشأن بتجديد الترخيص فيما إذا مضت سنة من تاريخ منحه إياه دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص فيها . »

وفي تطبيق هذا الحكم أوضحت المادة المذكورة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا تعتبر شروعاً في البناء .

• (١٠٦) نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/١٩ طعن ٨١٧٢ لسنة ٥٨ قضائية .

• الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق (٦) ص ٥٨٤ .

وقد حسم المشروع ما ثار في ظل القانون الحالي عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى .

كما نصت المادة المذكورة على أن يتبع في طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة في شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع في القانون الحالي ، إذ الفرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون إجراءات التجديد أخف من إجراءات الترخيص الجديدة خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده « (١٠٧) » .

وتنص المادة ٥٤ من اللائحة التنفيذية للقانون على أن :

« يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار ، مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة » .

وتنص المادة ٥٥ من ذات اللائحة على أن :

« يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل » .

كما تنص المادة ٩/٥٦ من ذات اللائحة مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« ويكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم ... أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (١٠٨) .

ويبين من هذه المواد أن مدة سريان الترخيص أو مدة صلاحية الترخيص للعمل سنة واحدة . وهذه المدة مستفادة من نص المشرع في صدر المادة ١/٩ من قانون المباني الجديد ١٩٧٦/١٠٦ على أنه : « إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ... » .

(١٠٧) راجع النشرة التشريعية المصد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٥ .

(١٠٨) راجع النشرة التشريعية المصد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٣٦ .

كذلك يبين من هذه المواد وجوب تجديد الترخيص أو وجوب تجديد مدة صلاحية الترخيص للعمل . وذلك إذا لم يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال الصادر بشأنها الترخيص خلال سنة من تاريخ منحه . وهذا الوجوب وشرطه مستفاد من نص المادة ١/٩ صراحة على أنه : « إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذه الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص » .

وقد عني المشرع بالتحقق من قيام صاحب الشأن بالشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى لا يكون الشروع في التنفيذ صوريا بقصد التهرب من تجديد الترخيص ، وبالتالي لا يقوم بالبناء إلا بعد فترة طويلة . لذلك يجب أن يكون الشروع في تنفيذ الأعمال حقيقيا مثل القيام بإتمام أعمال الأساسات الخاصة بالبناء ، أما مجرد إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات وحدها فلا يعتبر شروعا في التنفيذ على النحو الذي نص عليه المشرع صراحة (المادة ٢/٩) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« مؤدى نص المادة الرابعة من القانون رقم ٦٠٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم البناء أنه متى شرع صاحب الشأن في خلال سنة من تاريخ منح الترخيص في أعمال البناء التالية لأعمال الحفر ، فإن الترخيص لا يسقط ويظل ساري المفعول دون حاجة الى تجديده » (١٠٩) .

ومدة تجديد الترخيص سنة واحدة . فإذا استصدر صاحب الشأن ترخيصا بالبناء لمدة سنة ، ثم لم يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص في أنشائها حتى انقضت تلك السنة . ففي هذه الحالة يجب عليه تجديد الترخيص ، ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من اليوم التالي لانقضاء السنة الأولى .

ويكون تجديد الترخيص مرة واحدة . فإذا استصدر صاحب الشأن ترخيصا بالبناء لمدة سنة ، ثم لم يشرع في تنفيذه الأعمال المرخص في أنشائها حتى انقضت تلك السنة . وبعد ذلك قام بتجديد الترخيص لمدة سنة أخرى ، فإن هذا التجديد يكون لمرة واحدة فقط ، بمعنى أنه إذا انقضت

تلك السنة الجديدة أيضا ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمتال المرخص في أنشائها ، فإن الترخيص يسقط ولا يستطيع تجديده مرة ثانية . وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد : « وقد جسم المشروع ما ثار في ظل القانون الحالي عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره » بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى » (١١٠) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« تأشيرة جهة الإدارة على التراخيص بتجديدها بعد انتهاء مدتها ، يعتبر قرارا إداريا منها بإجراء هذا التجديد . وهذا القرار يفيد بذاته أن جهة الإدارة اعتبرت التراخيص قائمة في المدة السابقة على تجديدها ، إذ أن التجديد لا يرد على ترخيص سبق الغاؤه » (١١١) .

وأجراءات تجديد الترخيص أخف من إجراءات الترخيص الجديد ،
وذلك لسبق تقدم صاحب الشأن بجميع مستندات الترخيص المذكورة باللائحة التنفيذية للقانون سواء بالنسبة للانشاء أو التعليق أو التعديل ، أو بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنيه ، أو بالنسبة لأعمال الهدم (المادة ٥١ مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .
وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد : « كما نصت المادة المذكورة (المادة ٩) على أن يتبع في طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة بدلا من الأحكام المقررة في شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع في القانون الحالي ، إذ الغرض أن ترخيصا سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون إجراءات التجديد أخف من إجراءات الترخيص الجديدة خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده » (١١٢) .

ومدة البت في طلب تجديد الترخيص ١٥ يوما . وقد أحال القانون في تجديد تلك المدة الى اللائحة التنفيذية بقوله : « ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية » (المادة

(١١٠) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٥ .

(١١١) نقض مدني ١٩٦٧/١٢/٢٨ مجبوعة أحكام النقض ١٨ - ٤ - ١٩٠١ - ٢٨٨ .

(١١٢) راجع مستندات الترخيص البند ٥٨ ص ١٢٢ .

١/٩) . وبالرجوع الى اللائحة التنفيذية نجدتها تنص على أنه : « ويكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم ٠٠٠ أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات » (المادة ٩/٥٦ مستبدلة بالقرار الوزاري ٧٨/١٩٩٣) .

ونموذج طلب تجديد الترخيص يكون على النحو المبين باللائحة التنفيذية للقانون التي تنص على أن : « يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرفاق لهذا القرار مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة » (المادة ٥٤) .
و « يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل » (المادة ٥٥) (١١٣) .



مدينة _____

الإدارة الهندسية _____

طلب تجديد ترخيص

بإنشاء مبنى ، أو تغطية أو تعديل مبنى ، أو بأعمال التدميم
والترميم والتشطيبات الخارجية ، أو بالهدم

بيانات يخررها الطالب

اسم الطالب ولقب _____ صناعة _____

محل إقامته وعنوانه _____

اسم المالك ولقبه _____ صناعة _____

محل إقامته وعنوانه _____

موقع المبنى موضوع التجديد رقم _____ شارع _____ قسم _____

الأعمال السابقة الترخيص بها _____

المشرف على التنفيذ	الاستشاري	المصمم	
			الاسم : العنوان : رقم التليفون : رقم القيد بالنقابة : رقم القيد بالسجل :

{ ٢ }

السيد / مدير الإدارة الهندسية بمدينة

أرجو تجديد الترخيص السابق منحه لى رقم ————— لسنة ١٩ والصادر بتاريخ / / ١٩ عن الأعمال التوضيحه بحاليه طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له ومستند لدفع الرسوم المطلوبة .

تحريراً فى / / ١٩

بيانات مرفقات الطلب : توقيع الطالب ————— البطاقة ع ش
توقيع المالك ————— " ع ش

الرسوم المستحقة

إشارة المهندس	إشارة الخزينة بالسداد		ملاحظات	المبلغ	
	رقم القسيمة	التوقيع			
			رسم تجديد الترخيص رسوم أخرى		
			الجملة		

رقم القيد ————— تاريخ الاستلام / / ١٩ اسم وتوقيع المستلم

يصال استلام طلب تجديد ترخيص

الإدارة الهندسية

تم استلام الطلب المقدم من السيد ————— عن تجديد ترخيص
ومرفقاته وعددها () ورقة وقيد برقم بتاريخ / / ١٩
المستلم

الاسم
التوقيع

(٦٣) العنصر الثالث : عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم:

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة القانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز إنشاء مبان ٠٠٠ ، الا بعد الحصول على ترخيص ٠٠٠ ، من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ٠٠٠ » .

وبين من العبارة الأخيرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص هو عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم .

وقد عبر الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ عن جهة التنظيم بمباراة « مصلحة التنظيم » ، وذلك بقوله : « لا يجوز مطلقا لأحد أن ينشئ ٠٠٠ الا بعد حصوله من مصلحة التنظيم ، على الرخصة وخط التنظيم (١١٤) » .

وعبرت قوانين المباني السابقة ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ و ١٩٥٤/٦٥٦ عن جهة التنظيم بمباراة « السلطة القائمة على أعمال التنظيم » ، وذلك بقولها : « لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء ٠٠٠ ، الا بعد الحصول على رخصة بالبناء ، من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ٠٠٠ » (١١٥) .

أما قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فقد عبر عن جهة التنظيم بمباراة « الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية » على النحو السالف فى المادة ١/٤ ، وكذلك فى المواد التالية ٥ و ٦ و ٧ و ١٥ و ١٦ و ١٧ و مكررا (١١٧) .

فيجب أن يصدر الترخيص من جهة التنظيم أى من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالادارة المحلية . وبمفهوم المخالفة فبعد صدور الترخيص من جهة التنظيم يتوافر به العنصر الثالث من عناصر الركن المادى للجريمة . ويمكن تعريف جهة التنظيم بثلاث خصائص هى : جهة ادارية ، مختصة بشئون التنظيم ، بالادارة المحلية ، وذلك على النحو الآتى :

(١١٣) راجع النشرة التشريعية السعد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٨٨ .

(١١٤) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(١١٥) راجع البنود ١٧ - ٢٠ ص ٤٧ - ٤٧ .

(١١٦) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ .

(١١٧) راجع البند ٢٣ ص ٤٩ .

١ - جهة التنظيم جهة ادارية :

جهة التنظيم جهة ادارية يخضع اعضاؤها لنظام العاملين المدنيين بالدولة الصادر بالقانون ١٩٧٨/٤٧ . وتحدد طبيعة اختصاصاتها وقراراتها بأنها ادارية . وتفصل محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة فى الطعون على تلك القرارات (المواد ١٥ و ١٦ و ١٨ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .

٢ - جهة التنظيم تختص بشئون التنظيم :

جهة التنظيم هي جهة ادارية تختص بشئون التنظيم . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ خط التنظيم بأنه الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الاملاك الخاصة والمنفعة العامة . كما عرفت خط البناء بأنه الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفا لحد الطريق أو خط التنظيم أو رادا عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة وفقا لاحكام القانون (المادة ٢٤) (١١٨) .

٣ - جهة التنظيم تابعة للإدارة المحلية :

جهة التنظيم هي جهة ادارية ، تختص بشئون التنظيم ، وتبعية الإدارة المحلية ، وتحدد وحدات الإدارة المحلية واختصاصاتها طبقا لنظام الحكم المحلى الصادر بالقانون ١٩٧٩/٤٣ المعدل بالقوانين ٥٠ و ١٦٨ و ١٩٨١/٢٦ و ١٩٨٢/١٤٥ و ١٩٨٨/٢٦ .

وتنص المادة الأولى على تقسيم وحدات الإدارة المحلية :

« ١ - وحدات الإدارة المحلية هي المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، ويتم انشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها وتغيير أسمائها على النحو التالى :

(أ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

(ب) المراكز والمدن والأحياء : بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعرض موافقة المجلس الشعبى للمحافظة .

- (ج) القرى : بقرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحلي للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة .
- ٢ - ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ويكون للمحافظة ذات المدينة الواحدة الموارد والاختصاصات المفردة للمحافظة والمدينة .
- ٣ - ويباشر المركز أو المحلى بحسب الأحوال اختصاصات الوحدة المحلية للقرية بالنسبة للقوى التي لا تدخل في نطاق وحدات محلية قروية » .

وتنص المادة الثانية على اختصاصات وحدات الإدارة المحلية :

- ١ - تتولى وحدات الإدارة المحلية في حدود السياسة العامة وأخطه العامة للدولة إنشاء وإدارة جميع المرافق العامة الواقعة في دائرتها .
- ٢ - كما تتولى هذه الوحدات كل في نطاق اختصاصاتها جنييع الاختصاصات التي تتولاها الوزارات بمقتضى القوانين واللوائح المعمول بها ، وذلك فيما عدا المرافق العمومية أو ذات الطبيعة الخاصة التي يصدر بها قرار من رئيس الجمهورية . وتحدد اللائحة التنفيذية المرافق التي تتولى المحافظات إنشاء وإدارتها ، والمرافق التي تتولى إنشاء وإدارتها الوحدات الأخرى للحكم المحلي .
- ٣ - كما تبين اللائحة ما تباشره كل من المحافظات وباقي الوحدات من الاختصاصات المنصوص عليها في هذه المادة .
- ٤ - وتباشر المحافظات جميع الاختصاصات المتعلقة بالمرافق العامة التي لا تختص بها الإدارات المحلية الأخرى » .

وتنص المادة ١٣٨ على الهيكل التنظيمي لمديريات المحافظة :

- » يكون لكل مديرية من مديريات المحافظة هيكل تنظيمي مستقل يشمل جميع العاملين في مجال اختصاصها في نطاق المحافظة . ويكون العاملون في كل مديرية من هذه المديريات وحدة وظيفية واحدة ، مع مراعاة تخصصاتهم وذلك طبقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية (١١٩) .

(١١٩) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ تابع في ١٩٧٩/٦/٢١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٧٩) ص ٢٧٧٥ .

- راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦ في ١٩٨١/٦/٢٥ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس (يوليو سنة ١٩٨١) ص ٢٨٠٥ .

وتعدد الالاتمة التنفيذية لقانون نظام الحكم المحلى اختصاص المحافطة
- باعتبارها أولى وحدات الادارة المحلية - فى شئون الاسكان والشئون
العمرائة والمرافق البلدية على النحو الآتى :

١ - تتولى المحافطة فى مجال الاسكان والشئون العمرائة والمرافق
البلدية دراسة ومراجعة مشروعات التخطيط العمرانى فى دائرتها ،
والموافقة على الخطط المتعلقة بالاسكان والمرافق ، واعتماد تصميم المشروعات ،
والتصرف فى الاراضى المعلقة للبناء المملوكة للدولة ووحدات الحكم المحلى ،
طبقا للقواعد التى يضعها مجلس المحافظين ، وتمويل وانشاء مشروعات
الاسكان الاقتصادى .

٢ - وتباشر الادارات المحلية كل فى دائرة اختصاصها الامور الآتية :
* تقرير احتياجات مواد البناء والعمل على توفيرها ووضع قواعد
توزيعها .

* تطبيق القوانين والاحكام واللوائح المتعلقة باعمال التنظيم وتقسيم
الارضى والمبانى وخاصة فيما يتعلق بمطابقة المبانى للمواصفات والاشتراطات
اللازمة ، واصدار التراخيص الخاصة بذلك بما فيها تراخيص البناء والهدم ،
واحكام الرقابة على اشغالات الطرق ومنح التراخيص الخاصة بذلك .
(المادة ٧) (١٢٠) .

كذلك صدر القرار الجمهورى ١٩٨٢/٢٧٢ فى شان نقل بعض
الاختصاصات الى الادارة المحلية . ونص فى المادة الاولى منه على الآتى :
" تنقل الى الادارات المحلية فى كل دائرة اختصاصاتها الاختصاصات
التي تباشرها حاليا وزارة الاسكان وفقا للقوانين واللوائح والقرارات المعمول
بها فى المجالات الآتية :

- تقسيم الاراضى المعلقة للبناء .
- تنظيم وتوجيه اعمال البناء .
- تملية واستكمال المبانى .
- هدم المبانى الآيلة للسقوط (١٢١) .

(١٢٠) راجع قرار رئيس الوزراء ١٩٧٩/٧٠٧ باصدار الالاتمة التنفيذية لقانون نظام
الحكم المحلى - الجريدة الرسمية العدد ٢٩ مكرر فى ١٩٧٩/٧/٢٥ .
- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٧٩) ص ٣٢٨٧ .
(١٢١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ فى ١٩٨٢/٦/٢٤ .
- راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٢ ج ١ ص ٢٨٢ .

المبحث الرابع الركن المعنوي للجريمة

(٦٤) تمهيد :

تكلّمنا في المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجّهات مختلفة هي : جسامتها النسبية وركنها الشرعي والمادي والمعنوي وطبيعتها الخاصة والحق المتدنى عليه ، وذلك على النحو السالف . .

وتكلّمنا في المبحث الثاني عن الركن الشرعي للجريمة ، من خلال تعريفه ، والتطور التاريخي والتشريعي للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة في مصر ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلّمنا في المبحث الثالث عن الركن المادي للجريمة ، من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، والعنصر الثاني بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف . . .

ونتكلم في المبحث الرابع عن الركن المعنوي للجريمة ، من خلال تعريفه ، ثم افترض القصد الجنائي للجريمة ، وذلك على النحو الآتي . . .

(٦٥) تعريف الركن المعنوي للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آتمة ، أي نتيجة خطأ يسند لمركبه (١) .

ويتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المعنوي في جريمة البناء بدون ترخيص يتمثل في قيام الجاني بأى عمل يدخل في مجموعات أعمال البناء

الأربع المحظورة بدون ترخيص مثل : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال التي مثلت لها المذكرة الإيضاحية للقانون بالأسوار والسيجات والنصيب وما شابهها ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية التي مثلت لها المذكرة الإيضاحية المذكورة بتغطية واجهات المباني القائمة بالبياض أو التكبسية بالرخام أو غيره من المواد التي تؤثر على جمال وتنسيق الواجهات .

ويبين من ذلك أن الركن المعنوي في جريمة البناء بدون ترخيص إنما هو مفترض في هذه الجريمة ، الأمر الذي يقتضي بحث افتراض القصد الجنائي في الجريمة .

(٦٦) افتراض القصد الجنائي للجريمة :

لم يعرف قانون العقوبات المصري القصد الجنائي

(*intention criminelle*)

أخذا بما جرى عليه أغلب القوانين . وقد عرف مشروع قانون العقوبات المصري الذي أعدته وزارة العدل سنة ١٩٦٦ الجرائم الممثلة بأنها تلك التي يفتقرها الفاعل ، وهو عالم بحقيقتها الواقعية وبمناصرتها القانونية (المادة ٣٦ من المشروع (٢) .

ويعرف الفقه القصد الجنائي بأنه تمتد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أي توجيه الإرادة لأحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانوناً . فهو يتكون من عنصرين : الأول إرادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي . غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٣) . وقضى بأن « العلم بالقانون الجنائي والقوانين الكاملة له ، يفترض في حق الكافة ، ومن ثم فإنه لا يقبل الدفع بالجهل بها أو القلط فيها كذريعة لنفي القصد الجنائي » (٤) .

(٢) راجع مشروع قانون العقوبات المصري الذي أعدته وزارة العدل سنة ١٩٦٦ ص ٧ .

(٣) الدكتور مصطفى السيد المرجع السابق ص ٢٨٦ .

- المستشار وجدي عبد الصمد « الاعتذار بجهل القانون » ج ١ ص ١٩٧٣ بند ٨٢٢

ص ٩٧٠ .

(٤) نقض جنائي ١٩٦٩/٢/١٠ حيوجة محكمة النقض ٥٠ - ١ - ٢٤٣ - ٥٤ .

ويعرف القصد الجنائي بأنه : « أمر باطنى يضره الجاني » وتدل عليه بطريق مباشر أو غير مباشر الأعمال المادية المحسوسة التى تصدر منه . وانعبرة فى ذلك هى بما يستظهره الحكم من الوقائع التى تشهد بقيامه » (٥) . ويجب عند الحكم بالإدانة استظهار ركن القصد الجنائي (٦) ولكن لا يلزم أن يتحلث الحكم استقلالاً عن توافر القصد الجنائي فى تلك الجريمة . بل يكفي فيما أورده من وقائع وظروف ما يدل على قيامه » (٧) . أما الباعث على ارتكاب الجريمة ليس ركناً من أركانها أو عنصراً من عناصرها (٨) .

ويجب ثبوت القصد الجنائي فعلياً . وقضى بأنه : « لما كان القصد الجنائي من أركان الجريمة ، فيجب أن يكون ثبوته فعلياً ، ولا يصح القول بالمسئولية الافتراضية الا اذا نص الشارع عليها صراحة أو كان استخلاصاً سائفاً عن طريق استقراء نصوص القانون أو تفسيرها بما يتفق وصحيح القواعد والأصول المقررة فى هذا الشأن » (٩) .

وتقدير توافر القصد الجنائي تستقل به محكمة الموضوع . وقضى بأنه : « من المقرر أن تقدير قيام القصد الجنائي أو عدم قيامه - من ظروف الدعوى - يعد مسألة تتعلق بالوقائع تفصل فيها محكمة الموضوع بغير معقب » (١٠) .

وتطبق هذه القواعد على جريمة البناء بدون ترخيص نجد أن القصد الجنائي مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق

(٥) نفس جنائي ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥٣١ - ١١١

- نفس جنائي ١٩٧٢/١١/١٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٣ - ١٢١٦ - ٢٧٥

(٦) نفس جنائي ١٩٦٦/١٠/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ٩٨٥ - ٨١٣

- نفس جنائي ١٩٦٥/٦/٧ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٥٥٦ - ١١١

(٧) نفس جنائي ١٩٦٧/١٠/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١٠٥٠ - ٢١٥

- نفس جنائي ١٩٦٩/١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ١٠٠ - ٢٢

(٨) نفس جنائي ١٩٨٠/٥/١ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٥٦١ - ١٠٧

- نفس جنائي ١٩٣٣/٥/٢٢ مجموعة التواعد القانونية ١ - ٤٨٤ - ١

(٩) نفس جنائي ١٩٧٣/١١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ٩٧٨ - ٢٠٤

- نفس جنائي ١٩٧٣/١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٦١ - ١٥

(١٠) نفس جنائي ١٩٧٣/٢/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٢٥٦ - ٥٧

- نفس جنائي ١٩٧٨/٣/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٢٢٨ - ٩٢

استقراء نصوص قانون المبانى الجنائى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ (١١) . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى فى هذه الجريمة من مجرد قيام الجنائى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء الأربع المحظورة بدون ترخيص . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائى فى تلك الجريمة من مجرد القيام بأى عمل من تلك الأعمال بدون ترخيص .

ويستوى أن يقوم الجنائى بأى عمل يدخل فى مجموعات أعمال البناء الأربع المحظورة بدون ترخيص ، سواء بنفسه أو بواسطة نائيه أو شريكه أو من ينوب عنهم قانونا .

(١١) نقض جنائى ١٩٧٣/١١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ١٧٨ - ٢٠٤ .
- نقض جنائى ١٩٧٣/١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٦١ - ١٥٠ .

المبحث الخامس العقوبة المقررة للجريمة

(٦٧) تمهيد :

تكلما في المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خلال بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجهات مختلفة هي : جسامتها النسبية وركنها الشرعى والمادى والمنوى وطبيعتها الخاصة والحق الممتدى عليه ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلما في المبحث الثانى عن الركن الشعى للجريمة ، من خلال تعريفه ، والتطور التاريخى والتشريعى للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة فى مصر ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلما في المبحث الثالث عن الركن المادى للجريمة ، من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، والعنصر الثانى بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلما في المبحث الرابع عن الركن المعنوى للجريمة ، من خلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائى للجريمة ، وذلك على النحو السالف . . .

وتكلم في المبحث الخامس عن العقوبة المقررة للجريمة ، من خلال تعريفها ، والعقوبة الأصلية المقررة للجريمة (الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو احدهما) ، ثم العقوبة التبعية المقررة للجريمة (الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة) (الحكم بغرامة اضافية لا تقل عن المثلين ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة) .

وذلك كله على التفصيل الآتى . . .

(٦٨) تعريف العقوبة المقررة للجريمة :

يعرف اللغه العقوبة (Peine) ، بوجه عام بأنها الجزاء (Sanction) الذى يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من ثبت ارتكابه

جريمة (١) •

ويتطبق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص تتمثل في الجزاء الذي يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية في المادة ٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ على الجاني الذي يثبت ارتكابه تلك الجريمة •

وتنص المادة ٢٢ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦ • مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على العقوبة الأصلية للجريمة بقولها :

١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ ، من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له •

٢ - ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ ، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري ، رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ •

٣ - ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال •

٤ - على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص ، للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحدها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه •

٥ - وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا ، يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تتجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين •

وتنص المادة ٢٢ مكررا من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦

- الفقرة الأولى مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ - والفقرة الثانية مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، على أنه :

« (١) تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الفشل في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة لمتطلبات - وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المبالغ المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس للمصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم ، وفقا لظروف كل حالة على حدة ، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة ».

(٢) ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم في المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون ، وذلك اذا أهمل أى منهم إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى » .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على العقوبة التكميلية للجريمة بقولها :

« ١ - يجب على الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ أو من ينوبه بالإزالة أو التصحيح » .
« ٢ - وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصيص (٢) لانصرف منها في أغراضه » .

(٢) راجع الجريمة الرسمية المعدد ٢٢ مكررا في ١٩٨٣/٦/٧

« راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٣ ص ١٠١ »

كما تنص المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ٥٤/١٩٨٤ ، المستبدل فقرتها الأولى بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على قواعد التصالح في جرائم المباني يقولها :

١٠ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الإدارة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى في ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفي هذه الحالة تقف الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تتجاوز شهرا . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون .

٣ - وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه التالى :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٤ - وتغنى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى . ويوقف نظر الدعوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

٦ - وتؤزل حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه . كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

٧ - وتسرى أحكام هذه المادة على مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار من

الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون» (٣) .
وبين من المادة ٢٢ أنها تتضمن العقوبة الأصلية المقررة لكل من يخالف المواد ٤ و ٥ و ٦ مكرراً و ٨ و ٩ و ١١ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من قانون المباني المسال ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٧٦/٩٩ ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . ولكن يلاحظ أن المواد الأربع الأولى تنظم جريمة واحدة هي جريمة البناء بدون ترخيص . فتنبص المادة ٤ على حظر أربع مجموعات من أعمال البناء هي : إنشاء المباني الجديدة ، وإقامة الأعمال ، وأعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، والتشطيبات الخارجية . وكذلك تنص هذه المادة على طالب الترخيص وشروط الترخيص والتزامات المرخص له . - وتنص المادة ٥ على مستندات الترخيص - وتنص المادة ٧ على الترخيص الضمني - وأخيراً تنص المادة ٩ على تجديد الترخيص ، وذلك على النحو الذي عرضناه في الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص (٤) .

ونعرض الآن للنقطتين الآتيتين : العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، ثم العقوبة التكميلية المقررة للجريمة ، التي يقضى بها القانون زيادة على العقوبة الأصلية ، ولا تلحق المحكوم عليه إلا إذا نص عليه في الحكم صراحة . وهي قد تكون وجوبية أى يجب على القاضى أن يحكم بها ، أو جوازية أى يكون الحكم بها جوازيًا . وهي تختلف عن العقوبة التبعية التى تتبع العقوبة الأصلية من تلقاء نفسها وبغير أن ينص عليها القاضى فى حكمه .

(٦٩) العقوبة الأصلية المقررة للجريمة :

الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو احتلالها :

تطورت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine Principale) على امتداد أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس سنة ١٨٨٩ حتى القانون ١٩٨٦/٩٩ الذى نظم قواعد التصالح فى جرائم المباني ، حيث تدرجت عقوبة الغرامة من خمسة قروش فى الأمر العالى المذكور حتى وصلت الى خمسين ألف جنيه فى القانون ١٩٨٣/٣٠ ، وذلك

(٣) راجع الجريمة الرسمية العدد ١٥ فى ١٢/٤/١٩٨٤ .

- راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٤ ص ١٨١ .

- الجريمة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) فى ٣/٧/١٩٨٦ .

- البصرة التشريعية العدد السابع (يوليى سنة ١٩٨٦) ص ٧٦٦ .

(٤) راجع البود ٢٤ - ٦٣ ص ٥٧ - ١٦٢ .

على التفصيل الآتى :

ففى الأمر العالى الصادر فى ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ كان يستوجب توقيع العقوبة المدونة فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأصيل على من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من هذا الأمر ، التى تنظم جرمية البناء بدون ترخيص . وكانت العقوبة المدونة فى المادة ٣٤١ من قانون العقوبات الأهل الصادر سنة ١٨٨٣ هى الغرامة من خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجرمة البناء بدون ترخيص هى الغرامة ، وحدها الأدنى خمسة قروش وحدها الأقصى خمسة وعشرين قرشا ، ومن ثم فكانت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها مخالفة (المادة ١١) (٥) .

وفى قوانين المباني ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ و ١٩٥٤/٦٥٦ كانت تعاقب على مخالفة أحكامها بالغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجرمة البناء بدون ترخيص هى الغرامة ، وحدها الأدنى مائة قرش وحدها الأقصى ألف قرش . ومن ثم فكانت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها جنحة (المواد ١٨ و ٢٨ و ٣٠ على التوالى) (٦) .

وفى قانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤ كان يعاقب على مخالفة المادة الخامسة بغرامة نسبية تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز فى جميع الأحوال فضلا عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجرمة هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة فى حدود المجالس البلدية هى الغرامة النسبية التى تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، والحبس الجوازى الذى حده الأدنى ثلاثة شهور وحده الأقصى سنة (المادة ٧) (٧) .

وفى قانون هدم المباني ١٩٦١/١٧٨ يعاقب على مخالفة المادة الأولى بغرامة نسبية تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، ويجوز بالإضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية المقررة لجرمة هدم المباني غير الآيلة للسقوط داخل حدود المدن هى الغرامة النسبية التى تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ، والحبس

(٥) راجع البند ١٦ ص ٣٩ .

(٦) راجع البنود ١٧ - ١٩ ص ٤٤ - ٤٤ .

(٧) راجع البند ٢٠ ص ٤٤ .

المجازى الذى حده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى ستة (المادة ٧) (٨) .

وفي قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالفرامة من خمسة جنيهاً الى عشرين جنيهاً . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الفرامة ، وحدها الأدنى خمسة جنيهاً وحدها الأقصى عشرين جنيهاً . وقد ألغى هذا القانون النص على عقوبة الحبس المجازى الذى كان منصوصاً عليه فى القانونين السابقين ١٩٥٦/٣٤٤ و ١٩٦١/١٧٨ (المادة ١٦) (٩) .

وفي قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر ، والفرامة التى لا تقل عن عشرة جنيهاً ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحبس وحده الأدنى يوماً واحداً وحده الأقصى ستة شهور ، والفرامة وحدها الأدنى عشرة جنيهاً وحدها الأقصى ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ٢٢) .

وفي قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢ كان يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تزيد على خمس سنوات ، والفرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين . وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية التى كانت مقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحبس وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات ، والفرامة وحدها الأدنى عشرة آلاف جنيه وحدها الأقصى خمسين ألف جنيه ، أو باحدى هاتين العقوبتين ، ويلاحظ هنا أن القانون ١٩٨٢/٢ قد غالى فى تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفاً بذلك الضرب على أيدي كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاهقة المخالفة . ولكن كانت لهذا التشديد آثاراً جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتاً صغيراً متواضعاً لا تصل تكلفته الفعلية الى الحد الأدنى لعقوبة الفرامة المشددة (المادة ٢٢) .

(٨) راجع البند ٢١ ص ٤٥ .

(٩) راجع البند ٢٢ ص ٤٧ .

وفي قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ،
ثم بالقانون ١٩٩٢/٢٥ أصبح يعاقب على مخالفة أحكامه بالحبس ، وغرامة
نسبية لا تتجاوز قيمته الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ،
أو باحدى هاتين العقوبتين ، وهذا يعنى أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة
البناء بدون ترخيص هى الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى
ثلاث سنوات طبقا للقواعد العامة (المادة ١/١٨ عقوبات) . والغرامة وهى
نسبية لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال.
أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ١/٢٢) .

ويلاحظ هنا أن القانون ١٩٨٣/٣٠ كان قد التزم الاعتدال عند
معالجة الآثار السيئة التى نجمت عن تطبيق القانون ١٩٨٢/٢ الملقى ، ورفع
الحرج الذى كان يعاني منه القضاة ، بعد أن عاد لعقوبة الحبس حداثة
الطبعيان طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وبعد أن أصبحت عقوبة
الغرامة نسبية فلا تظلم صفار الملاك المتواضعين ولا يفلت منها كبار الملاك
المغامرين .

كذلك يلاحظ أن عقوبتي الحبس والغرامة المذكورتين انما تطبيقا على
الثلاث مجموعات الأولى من أعمال البناء المحظورة بدون ترخيص وهى :
انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية .
أو التعديل أو التدعيم أو الهدم . أما المجموعة الرابعة من تلك الأعمال وهى
اجراء التشطيبات الخارجية فقد خصها المشرع بعقوبة أخف ، هى الغرامة
وحدها الأدنى مائة جنيه وحدها الأقصى ألف جنيه . ولعل مرجع ذلك قلة
المحظورة وبسالة المصلحة المحمية فى هذه المجموعة الرابعة (المادة
٤/٢٢) (١٠) .

ويلاحظ أن قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ لم ينص على عقاب الشروع
فى جريمة البناء بدون ترخيص ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد
العامة (المادة ٤٧ عقوبات) وعلى ذلك فإن جريمة البناء بدون ترخيص
لا تقع الا تامة .

(٧٠) العقوبة التكميلية المقررة للجريمة :

(الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة) :

(الحكم بغرامة اضافية لا تقل عن الثلاثين ولا تجاوز ثلاثة لثلاث قيمة
للأعمال المخالفة) :

تطورت العقوبة التكميلية المقررة للجريمة (Peine complementaire) على امتداد أكثر من قرن من الزمان ، منذ الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٩٨٩ حتى القانون ١٩٨٦/٩٩ الذي نظم قواعد التصالح في جرائم المباني وذلك على التفصيل الآتي :

ففي الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ كان يفرق بين حالتين : الأولى اجراء أعمال بدون رخصة وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، والثانية اجراء أعمال بدون رخصة إنما داخله في خط التنظيم . ففي الحالة الأولى كانت العقوبة التكميلية الوجوبية هي الحكم بهدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة . وفي الحالة الثانية كانت العقوبة التكميلية الوجوبية هي الحكم بالزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة (المادة ١١) (١١) .

وفي قانون المباني ١٩٤٨/٩٣ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال (المادة ١٨) (١٢) .

وفي قانون المباني ١٩٥٤/٦٥٦ كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ، ونرى أن فهم العقوبة التكميلية على هذا النحو يقتضى الرجوع إلى التفرقة التي أوضحها الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ . ففي حالة البناء بدون ترخيص خارج عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية تكون العقوبة التكميلية الوجوبية هي الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال ، وفي حالة البناء بدون ترخيص داخل خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية تكون العقوبة التكميلية الوجوبية هي سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص . وبدون هذه التفرقة يكون المخالف باختيار بين الهدم أو السداد حتى ولو كان البناء خارج خط

(١١) راجع البند ١٦ ص ٢٩

(١٢) راجع البند ١٨ ص ٤١

انتظيم، وهو ما لا يتصور اتجاه ذهن المشرع إليه في ذلك الوقت
(المادة ٣٠) (١٣) *

وفي قانون المباني ١٩٥٦/٣٤٤ كانت العقوبة التكميلية الجوبية المقررة لجريمة هدم المنشآت غير الآيلة للسقوط الواقعة في حدود المجالس البلدية هي الحكم على المخالف بالحرمان من البناء على نفس الأرض لمدة خمس سنوات ، والزامه بأداء ما يعادل العوائد والرسوم المربوطة على المبنى خلال المدة ذاتها كما لو كان قائما (المادة ٧) (١٤) *

وفي قانون هدم المباني ١٩٦١/١٧٨ كانت العقوبة التكميلية الجوبية المقررة لجريمة هدم المباني غير الآيلة للسقوط داخل حدود المدن هي الغرامة التي تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدم (المادة ٧) (١٥) *

وفي قانون المباني ١٩٦٢/٤٥ كانت العقوبة التكميلية الجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة ١٤ . كما يجبر الحكم بضعف الرسوم المستحقة من الترخيص في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص - كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القرارات المنفذة لهذا القانون في المدة التي يحددها الحكم (المادة ١٦) (١٦) *

(١٣) راجع البند ١٩ ص ٤٢

(١٤) راجع البند ٢٠ ص ٤٤

(١٥) راجع البند ٢١ ص ٤٥

(١٦) راجع البند ٢٢ ص ٤٧

- نص المادة ١٤ من قانون المباني السابق ١٩٦٢/٤٥ على أنه :

١ - إذا اختلفت اجراءات جنائية عن مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، ترقب الأعمال موضوع المخالفة بالطريق الإداري ، ويصدر بالوقت قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم - ويملن إلى ذوي الشأن بالطريق الإداري ، فإذا لم يتيسر إعلانهم بسبب غيبتهم أو عدم الاستدلال عليهم أو على محال إقامتهم أو امتناعهم عن تسليم الإعلان الملصق نسخة من قرار الوقف في موقع البناء موضوع القرار ، وكذلك في مقر الشرطة لإواقع في دائرته البناء المذكور أو مقر عمدة الناحية *

٢ - ويرعى موضوع المخالفة على لجنة محلية في مقر المجلس المحل المختص تشكل بقرار من المحافظ لتقرير هدم أو تصحيح الأعمال المخالفة ، كما لها أن تقرر استئناف أعمال البناء *

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢

كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة . - فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة . كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك في المدة التي يحددها الحكم (المادة ٢٢) .

ويصدر هذا القرار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إيقاف الأعمال .

٣ - ويعلن قرار اللجنة الى ذوى الشأن بالطريق الادارى المشار اليه في الفقرة الأولى من هذه المادة ، كما يعلن الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم . ويكون لكل منهما الحق في الاعتراض على قرار الهم أو التصحيح أو استئناف الأعمال خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه . والا أصبح نهائيا .

٤ - ويعرض الاعتراض على لجنة تشكل بمقر مجلس المحافظة على النحو التالي :

(١) قاضي يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، رئيسا .

(٢) ممثل وزارة الاسكان والمرافق بمجلس المحافظة أو من ينوب عنه .

(٣) عضو من مجلس المحافظة يندبه المحافظ .

٥ - وتبت اللجنة في الاعتراض المقدم خلال عشرة ايام من تاريخ تقديم طلب الاعتراض .

ويجب أن يسبق قرار اللجنة سماع رأى مقدم الاعتراض أو من ينوب عنه على أن يثبت ذلك في محضر اللجنة . ويكون قرار اللجنة في شأن الاعتراض نهائيا .

٦ - وفي حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ القرار الصادر بالهم أو تصحيح الأعمال تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذه على نفقة المخالف ، وتحصل المصاريف اداريا .

- وتنص المادة ١٥ من ذات القانون على أن :

« ١ - يكون للجهة المحلية المشار اليها في الفقرة الثانية من المادة السابقة سلطة التجاوز عن بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة وأمن السكان والمرافق والجيران ، وذلك في الحدود الآتية :

٨٠٪ من ابعاد الالفة بشرط ألا تقل المساحة عن ٩٠٪ من المساحة التي توفرها .

٥٪ من الارتفاعات المقررة للارتفاع الكلى للبناء بالنسبة الى عرض الطريق وارتفاع

الأدوار .

٥٪ من البروزات المسموح بها لوجهات البناء المظلة على الطريق والالفة .

٥٪ من الطول الظاهر لدرج السلم .

٢ - وفي حالة اقرار التجاوز المشار اليه تقرر اللجنة السالف ذكرها مقابل الانتفاع الذي

يلزم به المخالف نظير هذا التجاوز ، ويسدد لحساب المجلس الواقع في دائرته القرار .

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٢/٢

كانت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بضمف الرسوم المقررة اذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها كما يحكم بناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك في المادة التي يحددها الحكم (المادة ٢٢) .

وفي قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٣/٣٠

أصبحت العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص هي الحكم على المخالف بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار من المحافظ أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح - فاذا كانت المخالفة متعلقة ببيان أقيمت بدون ترخيص . اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، ولم يتقرر ازالتها ، يحكم على المخالف بغرامة اضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصصه للصرف منها في أغراضه (المادة ٢٢ مكررا (١)) .

المبحث السادس القواعد الخاصة بالتصالح

(٧١) تمهيد :

تكلّمنا في المبحث الأول عن تعريف وطبيعة جريمة البناء بدون ترخيص ، من خازن بندين كبيرين هما : تعريف الجريمة ، ثم طبيعة الجريمة بالنظر الى ست وجّهات مختلفة هي : جسامتها النسبية وركنها الشرعي والمادي والمعنوي وطبيعتها الخاصة والحق المعتدى عليه ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلّمنا في المبحث الثاني عن الركن الشرعي للجريمة ، من خلال تعريفه ، والتطور التاريخي والتشريعي للجريمة على امتداد كافة تشريعات المباني الصادرة في مصر ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا في المبحث الثالث عن الركن المادي للجريمة ، من خلال تعريفه ، وعناصره الثلاثة : العنصر الأول حظر أربع مجموعات من أعمال البناء ، والعنصر الثاني بدون ترخيص ، والعنصر الثالث عدم صدور الترخيص من جهة التنظيم ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا في المبحث الرابع عن الركن المعنوي للجريمة ، من خلال تعريفه ، ثم افتراض القصد الجنائي للجريمة ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا في المبحث الخامس عن العقوبة المقررة للجريمة ، من خلال تعريفها ، والعقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، ثم العقوبة التكميلية المقررة للجريمة ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلّمنا في المبحث السادس عن القواعد الخاصة بالتصالح ، من خلال البنود الآتية : الأحكام المستحدثة للتصالح ، ومعنى التصالح في المباني ، والسرّيان الزماني للتصالح ، والسرّيان المكاني للتصالح ، وشروط التصالح الخمسة ، وإجراءات التصالح ، وأحكام التصالح وحالاته الأربع ، وأخيراً مقترحات المؤلف للتصالح .

وذلك كله على التفصيل الآتي ...

(٧٢) الأحكام المستعجلة للتصالح :

تنص المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الأصل ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، ثم بالقانون ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧١ ، في مدة لا تتجاوز شهرا . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

٣ - وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة .

٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي . ويوقف نظر الدعاوى المنظورة بحكم القانون للمدة المشار اليها في الفقرتين الأولى والثانية .

٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه . كما يخصص جانب منها لمكافحة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

٧ - وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديثها قرار

من الوزير المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون» (١) ، (٢) .

ويلاحظ على هذه المادة ، أنها مستحدثة بمعرفة اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، حيث لم يكن يتضمنها مشروع القانون المقدم من الحكومة . وقد بينت مناقشة مجلس الشعب الأسباب التي دعت اللجنة المشتركة الى استحداث هذه المادة ، وأهمها معالجة الأحوال الشاذة التي نجمت عن تطبيق أحكام القانون ١٩٨٢/٢ الذي غالى في تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفاً بذلك الضرب على أيدي كبار الملاك الفاعرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاذة المخالفة ، ولكن كانت لهذا التشديد آثاراً جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثير من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيوتا صغيرا متواضعا لا تصل تكلفتها الفعلية الى الحد الأدنى لعقوبة القرامة المشددة (٣) ، (٤) .

(١) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٥ في ١٩٨٤/٤/٢٢ .

(٢) راجع ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٤ ص ١٨١ .

(٣) الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) في ١٩٨٦/٧/٢٠ .

(٤) النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٨٦) ص ٧٦٦ .

(٥) نورد هنا النص الكامل لمناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني المائل ١٩٧٦/١٠٦ ، بصدد المادة الثالثة المستحدثة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، وذلك لأهميتها في إلقاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ :

« السيد عضو محمد عبد الففار السوداني : حقيقة الأمر أن هذه المادة المستحدثة هي لب هذا المشروع المروض علينا ، بل يمكن القول أنها من أخطر مواد المشروع . والواقع أن هذا النص المقترح يعتبر استجابة حقيقية من حكومة الحزب الوطني التي تريد أن تقف موقفا جديدا مع شعب مصر . وأود أن أشير الى أن حقيقة هذه المادة تحكي تاريخ القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عندما أصبح له قوة النفاذ ، وظهر ما ظهر من مخالفات عند تطبيق هذا القانون ، حيث أن العقوبة لم تكن أبداً على المستوى المطلوب وبالتالي بدأ الناس في البناء والتعمير دون ترخيص ... إلخ ، حيث أن العقوبة لم تكن متناسبة مع المخالفات . لهذا صدر القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ الذي شدد الكثير من العقوبات لمواجهة المخالفات التي كانت ترتكب في ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

والواقع أن هذا التشديد هو الذي أثار حوله الجدل في جميع أحياء الجمهورية وخاصة في الريف المصري . فهناك من يقوم ببناء حجرة لا تتجاوز تكلفتها مائة جنيه مثلا ، أو يقوم ببناء جدار أو سور أو بناء خيصة فوق الدار التي يسكن فيها سواء في المدن أو القرى . فبعد أن المحاكم بدأت تدخل هؤلاء المواطنين في حدود المخالفات التي تنطوي تحت طائلة القانون

رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ الذي حدد أدنى غرامة يعصم بها عشرة آلاف جنيه . ولهذا بدأت تظهر عملية التطور في كل مكان من قبل المواطنين ، حيث أن هؤلاء المحكوم عليهم بالغرامة فقراء لا يمكنهم سداد هذه الغرامة المحكوم عليهم بها . ولقد اضطر هؤلاء إلى ارتكاب مثل هذه المخالفات نظرا لحالة مشكلة الإسكان وتفاقمها ، فقاموا ببناء غرفة أو غرفتين ، حيث أنهم طريق آخر . لهذا بدأ هؤلاء المواطنون في إقامة مساكنهم المتواضعة عن طريق الجهود الذاتية دون الحصول على ترخيص أو موافقة من الوحدة المحلية . ومن الطبيعي أن من يقوم ببناء حجرة قد لا يلجأ إلى الحصول على ترخيص ، كما أنه لا يحتاج إلى مهندس أو رسم هندسي ولا إلى معاول .

ومن هنا بدأ هذا المواطن يتعرض لتوقيع العقوبة عليه لارتكابه هذه المخالفة . وبدأ يذهب إلى المحاكم لم تحسم المحاكم عليه بغرامة قدرها عشرة آلاف جنيه . فالقانون يطبق . والمحاكم ليس أمامها إلا النص ، والأحكام هذه انتشرت في كل مكان سواء في المدن أو القرى . ولقد أتى هذا النص المستحدث للمعرض علينا الآن نتيجة الاجتماعات المتعددة التي عقدت ونتيجة للاقتراحات بمشروعات القوانين المتعددة التي قدمت للمجلس .

ونحن نواب الشعب الذين نحس بنبضه والذين نسير عن أماله نحاول دائما أن يكون هذا المشروع بقانون المعرض صدقا لرغبات المواطنين جميعا ، فجاد هذا النص لمعالجة هذه الفقرة أو هذه الهوة الكبيرة التي لا يمكن أيدينا لأي فرد من أفراد الشعب أن يتحملها ، وخاصة الفقراء الذين يحاولون الخروج من أزمة الإسكان بإقامة بناء متواضع بسيط . واثني من هنا أوجه الشكر لكل من أسهم في إعداد هذا المشروع بقانون .

ولو رجعنا إلى التوصيات الواردة بهذا التقرير - تقرير اللجنة المشتركة - فإنا نجد أن التوصية الثانية تنص على « استصدار قرار جمهوري بالطور عن العقوبات الصادر بها أحكام ونفا للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يجاوز المقرر في المادة الثالثة من مشروع القانون المرسوم » . وهذا يعني أن اللجنة المشتركة التي أعطت التقرير تطلب من الحكومة العمل معها على تنفيذ هذه التوصية - حقيقة الأمر أن هذا المطلب يعتبر مطلباً كريماً من اللجنة - ولكي ينفذ هذا المطلب يجب أن يستند إلى نص وارد بمشروع القانون ، وهذا هو النص المرسوم الآن أمام المجلس المقرر .

ولقد تقدمت بتعديل لهذا النص ، ويقضي هذا التعديل بوقف الأحكام التي صغرت ضد هؤلاء المواطنين المخالفين . فنحن كمشروعين نطالب بوقف هذه الأحكام وعدم تنفيذها على هؤلاء المخالفين لكن بالطريق الذي رسمه المشرع . فلقد تضمن نص المادة المستحدثة المعرض علينا الآن أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنقذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون بوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

ونظراً لأهمية هذا الموضوع ، فقد أثير في اجتماع الهيئة البرلمانية للحزب الوطني الديمقراطي وأن نص هذه المادة يقضي بأنه يجوز للمحافظ أن يصدر قراراً بالإزالة في ثلاث

حالات ، اذا تبين له ان هذا المبنى المخالف يشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات ، أو يتسبب خروجاً على خط التنظيم ، أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً ، فيبعد أن يتضح للمحافظ بعد اجراء عملية الحصر التي سيتم في المدن والقرى والأحياء عن طريق اللجنة المحددة في هذا المشروع بقانون أن هناك مبانى تشكل خطراً على الأرواح ، أو تتسبب خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع ، فانه في هذه الحالة يصدر قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم هذه المادة .

- السيد عضو مجلس النواب : السيد الفلاح البيرقاي : الواقع أن هذه المادة تعتبر من أخطر المواد الواردة بهذا المشروع بقانون . وإذا كنا نقول أننا نريد أن نصلي المواقف القديمة وأن نفتح صفحة جديدة ، فينبغي على من يريد فتح هذه الصفحة الجديدة أن يمد يده بكل شجاعة للمواطنين المتضررين من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، وأود أن أوضح أن هذه المادة تحقق مصلحة للحكومة بالدرجة الأولى ، وأننى أريد أن يسرع المواطنون عن طيب خاطر بتقديم طلبات الى الوحدة المحلية للنظر فيما ارتكبوه من مخالفات لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . وإذا تبين للجنة أن المبنى خارج خطوط التنظيم ، أو يجاوز الارتفاعات المحددة ، أو يهدد سلامة المواطنين . فلا مانع من إزالته . ان المواطنين عندما يتقدمون بطلباتهم فانهم سيطلبون من الحكومة مائة المبنى ، فإذا اتضح أن المبنى يهدد حياة المواطنين ومستلكتهم أو فيه خروج عن خط التنظيم ، فانهم يطلبون في هذه الحالة إزالة المبنى . وأننى انتهز هذه الفرصة لأوضح لحضراتكم الظروف التي صدر في ظلها القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . فلقد صدر هذا القانون في ظل ظروف ومناخ يشجعان المواطن على البناء بدون ترخيص . فلقد صدر القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ قبل صدور القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بسبعة أشهر فقط ، ولقد ورد فيه حكم يقضى باعطاء مهلة خمس سنوات من تاريخ العمل بأحكامه لا يجوز خلالها اصدار قرارات أو أحكام بهم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام قانون تقسيم الأراضى المدة للبناء ، كما تضمن هذا القانون أيضاً عدم جواز الحكم بالفرامة عن مخالفة الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذي تعدله اليوم ، وأيضاً تضمن هذا القانون عدم جواز الحكم بالفرامة عند عدم الحصول على ترخيص للبناء بالمخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . الخ .

وأود أن أشير في هذا الصدد أن القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يحدد الحد الأدنى للفرامة بمبلغ عشرة جنيهات والحد الأقصى بمبلغ ١٠٠٠ جنيه . كما تضمن أن تكون عقوبة الحبس مدتها من يوم الى ستة أشهر . هذا هو المناخ الذي صدر في ظل القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . لقد صدر هذا القانون في سبيل واستحياء ولم يتم أجهزة الاعلام للأسف بالنقاء الضوء على هذا القانون لدرجة أن المواطنين وقوا في المحذور ، ولتد أصيب المواطنون بالارادة والقيمية عند تطبيق هذا القانون .

- السيد عضو مجلس خليل حلف : أريد أن أوضح الهدف والأسباب التي من أجلها وردت هذه المادة في مشروع القانون المروى . وأقول أن الاقتراح المبني الذي عرض على الهيئة البرلمانية للحزب الوطني كان يسلط الحق في مصادرة المبانى التي اقيمت بالمخالفة . فلما قام أى شخص بالبناء مخالفاً للترامد ، فإن ما قام ببنائه يصادر ، ولكن عندما عدلت

الهيئة البرلمانية هذه المادة وضعت في حساباتها عدة اعتبارات . وعندما ناقشنا المادة في اللجنة المشتركة تكلمنا في عدة أمور ، ولا أدري كيف عدلت المادة وأصبحت بصورتها الحالية .

فلقد تكلمنا عن حدود الارتفاع ، ولكنه أجاب السيد رئيس اللجنة الآن في رده على تساؤل السيد الطسو حازم أبو ستيت ، وقال أن حدود الارتفاع ثلاثون مترا . ولكنني أقول أن هذه المادة لم تذكر ذلك . ولقد ذكر أن الحد الأقصى للارتفاع ثلاثون مترا بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع ، وهذا سوف يضر قاطني الأحياء الشعبية .

فالمادة الثالثة في فقرتها الثانية تنص على أنه « وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن يتم حماية الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ خلال خمسة عشر يوما . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتسبب خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً » .

وهذا الحد الأقصى يتضمن أربعين الأول - أن يكون ٣٠ مترا ، والثاني - مرة ونصف مرة من عرض الشارع . فبالنسبة لكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٠ مترا ، فإني أوافق على ذلك . لأن هذا سيغطي على ظاهرة القيام ببناء عمارات من ثلاثين طابقاً ، وبالتالي سيزال ما يزيد على عشرة طوابق . أما بالنسبة للأس الثاني وهو أنه عقيد بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع ، فعني ذلك أن من يقوم بالبناء في شارع عرضه خمسة أو ستة أمتار بالأحياء الشعبية مثل حي الدرب الأحمر أو الخليفة أو الجبلية مثلاً فيجب ألا يزيد البناء على ثلاثة أدوار . وإذا ما قام ببناء خمسة أو ستة أدوار فعليه أن يزيل دورين أو ثلاثة ، وبالتالي سنواجه مشكلة كبرى . لذلك أرى أنه لا بد من النص في المادة على أن يكون الحد الأقصى للارتفاع ٣٠ مترا ولا تنص على تقييده بما لا يزيد على مرة ونصف من عرض الشارع (راجع مناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالي ١٠٦/١٩٧٦ - مضبطة مجلس الشعب بجلسته ١٩٨٣/٦/٥) .

(٤) كذلك نورد هنا النص الكامل لتقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والتشؤون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة التحكم المحل والتنظيمات الشعبية ، بصدد المادة الثالثة المستهدفة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصاريح ، وذلك لأصبحت في أثناء الفحو . على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ :

استحدثت اللجنة هذه المادة تحقيقاً للمصلحة العامة وما استهدفته الاقتراحات بمشروعات قوانين المقدمة من بعض السادة الأعضاء . ذلك أن الواقع العمل كشف عن أنه في ظل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يتضمن عقوبات شجعت المخالفين لتوانين البناء على النحو الذي سلفت الإشارة إليه . وبالنظر لتقصير الامكانيات المتاحة لدى الجهات الادارية المختصة للكشف عن المخالفات وتطبيق المخالفين ، أدى ذلك كله الى تفشي ظاهرة البناء بغير ترخيص أو البناء بالمخالفة للقانون ، وتراكمت هذه المخالفات بصورة أصبح من المستحيل وحل شغلها ملاكاً كانوا مستأجرين قلقت على مدى سلامة المبانى التي يشغلونها . وسنجد شدة العقاب بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ على جميع المخالفات مهما كانت قيمتها

وبين من استقرأ نص هذه المادة قبل وبعد التعديل الوارد عليه ،
أن القانون ١٩٨٤/٥٤ ومن بعده القانون ١٩٨٦/٩٩ قد استحدثا ثلاثة
أحكام هي :

١ - تعديل الفقرة الأولى من المادة بخصوص السريان الزمني
للتصالح ، وذلك باستبدال عبارة « مهلة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ »
ثم عبارة « مهلة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٦ » بعبارة « ستة أشهر من
تاريخ العمل بهذا القانون » ، وهذا يعنى مد المهلة التشريعية الأولى للتصالح
التي كانت تنتهى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون من
١٩٨٣/٦/٨ الى ١٩٨٣/١٢/٧ فأصبحت تلك المهلة تنتهى فى ٧ يونيو سنة
١٩٨٥ ، ثم مد المهلة التشريعية الثانية للتصالح من ١٩٨٥/٦/٨ الى
١٩٨٧/٦/٣ .

أو نوعها طهر أن العقوبة لا تتناسب فى كثير من الحالات مع قيمة أعمال المخالفة ، وصدرت
بعض الأحكام بتوقيع غرامة عشرة آلاف جنيه عن أعمال لا تزيد قيمتها عن ١٠٠ جنيه .
لهذه الاعتبارات رأت معالجة هذا الوضع بتجديد صيغة تعطل لكل من ارتكب مخالفة
قبل العمل بالقانون حق التقدم بنفسه الى الجهة الادارية المختصة طالبا وقف ما اتخذ
أو ما يتخذ ضده من اجراءات - وفى هذه الحالة تقوم الجهة المختصة بمسائلة الممار وتحديد
حالته ، فإذا كانت الأعمال المخالفة تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو كانت تتضمن
خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، وفى هذه الحالات
لا يمكن التناهى عن المخالفة ، وإنما يتم ازلتها أو تصحيحها بقرار من المحافظ المختص .
كما تضمن النص المستحدث أن تكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على أساس
٢٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه ،
٥٠٪ إذا كانت لا تتجاوز ١٠٠ ألف جنيه .
١٠٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك :

وتعميما للفائدة نصت هذه المادة على أن تسرى على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم
يكون قد صدر فيها حكم نهائى - وفى هذه الحالة يوقف نظر الدعوى الى أن يتم اتباع الاجراءات
المنصوص عليها فى هذه المادة .

وتعميما للإسكان الاقتصادى ، نصت المادة أيضا على ايلولة حصيلة المقابل الى حساب
تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه كما تخصص
جانب منها لمكانة اعضاء اللجان الفنية المنصوص عليها فى هذا القانون .
كما رأت اللجنة أن تسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن وقرى الجمهورية ، فيما عدا
المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بالإسكان ، بناء على طلب المحافظ
المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون (راجع تقرير اللجنة المشتركة ،
لجنة الإسكان والمرافق العامة والتصميم ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم
المعمل والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المائى
الحالى ١٩٦٦/١٠٦) .

٢ - تعديل الفقرة الثانية من المادة بخصوص الشرط الثالث من شروط التصالح ، وذلك باستبدال عبارة « أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » بعبارة « أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » ، وهذا يعنى أن التصالح فى مخالفات المباني كان مقيدا بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا أيا كان هذا القانون ، وبالتالي لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المباني . أما بعد التعديل فقد أصبح التصالح فى مخالفات المباني خاضعا لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدني فقط ، وبالتالي يكون من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات المحددة فى قانون المباني .

٣ - إضافة فقرة جديدة للمادة هى الفقرة الرابعة التى استحدثت حكما جديدا يضى بتقرير اعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة (٥) .

(٧٣) معنى التصالح فى المباني :

يعرف الفقه القانون المدني بأنه القانون الذى ينظم العلاقات بين الأفراد بوصفهم أفراد فى المجتمع ، وبمعنى آخر ينظم العلاقات التى لا تتصل بحق السيادة أو السلطة العامة فى المجتمع ، ومن هنا فإن القاعدة العامة فى القانون المدني هو جواز التصالح ، أى الصلح الذى يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقعان به نزاعا محتملا وذلك بأن ينزل كل منهما على وجه التقابل عن جزء من ادعائه (المادة ٥٤٩ مدنى) .

ويعرف الفقه قانون العقوبات بأنه القانون الذى ينظم العلاقات بين الأفراد والدولة من الناحية الجنائية ، وبمعنى آخر ينظم العلاقات التى تتصل بحق السيادة أو السلطة العامة فى المجتمع من ناحية بيان القواعد الموضوعية التى تحدد الجرائم المترتبة على سلوك الأفراد المناهض للمجتمع وتحدد العقوبات المقررة لتلك الجرائم . ومن هنا فإن القاعدة العامة فى قانون العقوبات هو عدم جواز التصالح (المادة الأولى عقوبات) . والاستثناء هو جواز التصالح فى بعض الأحوال الاستثنائية واعتبارات معينة مثل قلة

(٥) الأستاذ حامد عبد الحليم الشريف - وكيل أول نيابة البلدية - فى « التصالح فى المباني » ملحق أحكام المباني فى التشريع المصرى ط ١ س ١٩٨٤ ص ١١ .

الخطورة الإجرامية أو عدم الأهمية أو توفير مصروفات الإجراءات أو تبسيط الإجراءات أو رعاية المصلحة المحمية التي قد تتعلق بإرادة النيابة العامة أو بعض مصالح الحكومية أو الجهات الإدارية أو المتهم أو المجنى عليه .

وقد كان المشرع المصري يجيز الصلح في المجال الجنائي في مواد المخالفات كقاعدة عامة ، إلا في الأحوال الثلاثة الآتية : (أولاً) متى كان القانون قد نص على عقوبة للمخافة غير عقوبة الغرامة . (ثانياً) إذا كانت المخالفة من مخالفات اللوائح الخاصة بالمحلات العمومية . (ثالثاً) إذا كان الشخص الذي وقعت منه المخالفة قد حكم عليه في مخالفة أخرى أو دفع قيمة الصلح في خلال ثلاثة الأشهر السابقة على وقوع المخالفة المنسوبة إليه (المادة ٤٦ تحقيق الجنابات) . وكانت شروط الصلح تتوقف على دفع مبلغ معين في ميعاد معين لأشخاص معينين . فيجب على الشخص الذي تقع منه مخالفة أن يدفع قيمة الصلح وهي ١٥ قرشاً مصرياً ، قبل الجلسة أو خلال مدة ثمانية أيام من يوم علمه بأول عمل من الإجراءات في الدعوى ، ويكون الدفع إلى أي من مأموري الضبطية القضائية مخصص له بذلك من ناظر المحقانة أو إلى النيابة العمومية أو إلى خزانة المحكمة (المادة ٤٧ تحقيق الجنابات) .

وحدثنا أن المشرع المصري يجيز الصلح أيضاً في المجال الجنائي في بعض الجرائم بصفة استثنائية ، سواء وردت في مجموعتي قانوني العقوبات أو الإجراءات الجنائية أو وردت في التشريعات الجنائية الخاصة .

وفي مجموعتي قانوني العقوبات والإجراءات الجنائية تنقضى الدعوى الجنائية بما يشبه الصلح عن طريق بعض الأسباب الخاصة وهي الشكوى والطلب والاذن (المواد ١٨٤ و ١٨٥ و ٢٧٤ و ٢٧٧ و ٢٩٢ و ٢٩٣ و ٣٠٣ و ٣٠٦ و ٣٠٧ و ٣٠٨ عقوبات و ٣ و ٩ و ١٠ إجراءات) .

ومن التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيها على التصالح القرار بقانون ١٩٦٣/٦٦ بإصدار قانون الجمارك الذي أجاز للمدير العام للجمارك أن يجري التصالح أثناء نظر الدعوى أو بعد الحكم فيها حسب الحال مقابل التعويض كاملاً أو ما لا يقل عن نصفه (المادة ٢/١٢٤) . ففي جرائم التهريب الضريبي مثال صريح للتصالح في المجال الجنائي (٧) .

(٦) راجع الموسوعة الجنائية ج ٢ بند ٢٢٨ و ٢٢٩ ص ٥٧٩ .

(٧) راجع الجريدة الرسمية العدد ١٤٢ في ١٩٦٣/٦/٢٦ .

- النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٦٣) ص ١٥٧٨ .

كذلك من التشريعات الجنائية الخاصة المنصوص فيها على التصالح
القانون ١٩٨٤/٥٤ بتعديل القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي
١٩٧٦/١٠٦ في المادة الثالثة السالفة . ويلاحظ أن المادة المذكورة لم
تشر صراحة الى كلمات الصلح أو التصالح أو المصالحة ، الا أن العمل جرى
على اطلاق كلمة التصالح على هذه المادة . ولعل الذي أدى الى ذلك هو
ما ورد عند مناقشة أحكام مشروع القانون ١٩٨٤/٥٤ في مجلس الشعب
حيث اعتبرها بعض الأعضاء (مادة للمصالحة) .

ويقصد بالتصالح في قانون المباني معنا خاصا يختلف عن معنى
التصالح في غيره من التشريعات الجنائية الخاصة ، فليس المقصود به التفاوض
عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التفاوض عن جريمة
شككية نظير مقابل معين . ففي جريمة المباني يكون البناء صالحا للبقاء من
انساحية اغنية الهندسية ، وأن كل المخالفة المسببة هي أنه بنى بدون
ترخيص ، وأن التفاوض يكون عن شرط سابقة الحصول على الترخيص قبل
البناء ، وبالتالي عدم تطبيق القواعد الخاصة بالازالة أو التصحيح فقط (٨) .

وتتحدد طبيعة التصالح في قانون المباني بأنه تصالح اختياري ليس
فيه أي اجبار . فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب
مصلحته في ذلك ، على النحو الذي يجري به نص المادة ١/٣ من القانون
١٩٨٣/٣٠ سواء قبل أو بعد التعديل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أو بالقانون
١٩٨٦/٩٩ وذلك بقوله : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ... أن
يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ... » - فقد يرى المتهم أن تقديم
طلب وقف الاجراءات وسلوك طريق التصالح لا يحقق صالحه بل يضر به ،
تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا وبالتالي تنتهي التهمة في حقه
ويستحق البراءة . وفي هذه الحالة أوجب محكمة النقض على محكمة
الموضوع استظهار الركن المادي للجريمة لمعرفة الجاني الحقيقي وذلك
بقولها :

« نص كل من القانونين رقمي ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني
و٥٥ لسنة ١٩٥٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء على أن الركن المادي في
جريمة اقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير المواصفات المطلوبة وبدون موافقة
اللجنة الادارية المختصة ، هو انشاء البناء أو اجراء العمل . ولما كان الحكم

المطعون فيه قد خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده الى مقارفة مدلولاً عليه بما يثبت في حقه طبقاً لما أوجبه المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية في كل حكم بالادانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة على وقوعها ممن نسبت اليه ، فانه يكون حكماً قاصراً البيان واجب النقض .

ولما كان الطاعن قد دفع امام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كنية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات ، وطلب تحقيقه بضم « ملف البلدية » وندب خير هندسي لاثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكه ، الا ان المحكمة سكنت عن هذا الدفاع ايراداً له وردا عليه ، مع كونه دفاعاً جوهرياً ، لأن من شأنه ان صرح ان تندفع به التهم المسندة اليه وان يتغير وجه الراى في الدعوى . ومن ثم يكون حكماً قاصراً البيان واجب النقض » (١) :

ويلاحظ انه بالرغم من أن طبيعة التصالح في قانون المباني أنه اختياري وليس اجبارياً ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته في ذلك - كما قلنا - الا أن محكمة النقض قد ذهبت في أحدث أحكام المباني الى استعمال الحق المقرر لها قانوناً في شأن حسابات واجراءات الطعن في المواد الجنائية طبقاً للمادة ٢/٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ وقامت من تلقاء نفسها بتنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الأصلح للمتهم ، مفسحة له المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته أي اذا تحققت شروط تطبيقه فقالت :

« من المقرر أن لمحكمة النقض - طبقاً لنص المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ - في شأن حالات واجراءات الطعن بالنقض امام محكمة النقض - أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها اذا صدر به الحكم المطعون فيه قانون أصلح للمتهم يسرى على واقعة الدعوى ، وكان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر في ٣/٤/١٩٨٤ ، والمعمول به اعتباراً من ١٣/٤/١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد نص في المادة الأولى منه على أنه : « » ولمد كان ذلك ، وكان القانون سالف الذكر بما نص عليه في المادة الأولى فيه يتحقق به معنى القانون الأصلح للطاعن في حكم المادة الخامسة من قانون

(١) نقض جنائي ١٩٦٦/٤/٢١ مجوعة أحكام النقض ٣٠ - ٢ - ٥١٧ - ١٠٨ .

المقوبات ، إذ أنشأ له مركزا قانونيا أصلياً ، بما اشتملت عليه أحكامه من اعطاه من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال في السعوى بالمطروحة - إذا ما تحققت موجباته ، فإنه يتعين نقى الحكم المطعون فيه والاحالة حتى يتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سبألف الذكر ، دون حاجة الى بحث أوجه الطعن ، (١٠) .

(٢٤) السريان الزماني للتصالح :

تنص المادة ١/٣ و ٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ، .

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهراً - فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتنص المادة ١/٣ و ٢ من القانون ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده ، .

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال

موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهرا - فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتنص المادة ١/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

وبين من الفقرة الأولى بعد تعديلها بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، أن السريان الزمني لقواعد التصالح كان يعدد مهلة التصالح بستة شهور من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . ولما كان هذا القانون قد صدر ونشر في ٧ يونيو سنة ١٩٨٣ على أن يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره ، فإن تاريخ العمل به هو يوم ٨ يونيو سنة ١٩٨٣ . وعلى ذلك فإن المهلة التشريعية المحددة لسريان قواعد التصالح تنتهي في يوم ١٢/٧/١٩٨٣ .

كذلك بين من هذه الفقرة بعد تعديلها بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ ، أن المشرع قد عمد إلى النص على مهلة ثانية للتصالح مدتها حوالي ١٤ شهراً (١٩٨٤/٤/١٣ - ١٩٨٥/٦/٧) ، وذلك بعد أن انتهت المدة الأولى في ١٢/٧/١٩٨٣ . ولعل الذي دفع المشرع إلى اطالة مهلة التصالح ، أنه كان قد حدد هذه المهلة بستة شهور (١٩٨٣/٦/٨ - ١٩٨٣/١٢/٧) تقف فيها الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تتجاوز شهراً (المادة ٢/٣) . وكان هذا التحديد التحكيمي بمثابة المازق الذي وجد المشرع نفسه فيه . فقد كشف

المعمل عن عدم كفاية المدة لكي تنتهى اللجان المختصة من معاينة طلبات التصالح الكثيرة التى أوجبت انائها خلال مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ التقدم بطلب التصالح . ولذلك عمد المشرع الى اطالة المهلة الثانية الى أكثر من ضعفى المهلة الأولى .

كذلك يبين من هذه الفقرة بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٧٦/٩٩ ، أن المشرع قد عمد الى النص على مهلة ثالثة للتصالح مدتها حوالي ١١ شهرا (١٩٩٦/٧/٣ - ١٩٨٧/٦/٧) ، وذلك بعد أن انتهت المهلة الثانية فى ١٩٨٥/٦/٧ .

وبين من الفقرة الثانية أن المشرع يحدد مهلة معاينة الأعمال المخالفة بمدة شهر ، تقف فيه الاجراءات . ونرى - مع البعض - أنه كان من الأفضل لو لم يحدد المشرع مدة الوقف هنا بشهر ، وإنما يكون الوقف غير محدد المدة ، بمعنى أن يكون الوقف حين الفصل فى طلب التصالح بالقبول أو الرفض ، حتى تكون الفرصة متاحة أمام لجان التصالح للمعاينة والبت على الطلبات المقدمة للتصالح (١٢) .

الخلاف المعمول حول السريان الزماني لقوانين التصالح :

ذهبت المحاكم الدنيا الى تطبيق السريان الزماني لقانون التصالح تطبيقا خاطئا ، استنادا الى حكم النقض الجنائي الصادر فى ١٩٨٤/٥/٦ فى الطعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية ، والقاضى باعتبار أن قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ أصحح للمتهم فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات وينطبق على كافة الوقائع سواء السابقة أو اللاحقة عليه ، وسواء قدم أو لم يقدم طلب التصالح ، وأيا كان وصف المخالفة ما دامت أقل من عشرة آلاف جنيه ، وذلك لثلاثة أسباب :

الأول : أن المقرر قانونا أن القانون الأصلح للمتهم يسرى باثر فوري .

والثاني : أن المادة ٣/١ و ٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ تنص على أنه : « وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى : » « وتغنى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة » .

والثالث : أن المشرع لم يسمفنا بقانون آخر ينظم العلاقة فيما يصد فترة انتهاء سريان قانون التصالح في ١٩٨٧/٦/٧ (١٣) .

ووجه الخطأ في ملهيب المحاكم الدنيا يتلخص في الرد على الأسباب الثلاثة السالفة على النحو الآتي :

الأول : أنه إذا كان صحيحا أن القانون الأصلح لمتهم يسرى بأثر طوري على النحسو الوارد بالمادة ١/٥ من قانون العقوبات ، الا أن هذا السريان ينحسر عن القوانين المؤقتة ، التي تتضمن فترة محددة لسريانها على النحو الوارد بالمادة ٤/٥ من قانون العقوبات والمادة ١/١ من قانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ .

والثاني : أن عبارتي الفقرتين ٣ و ٤ من المادة الأولى من قانون التصالح جاءتا بصدد بيان حدود العقوبة المقررة ، في حين تسبقهما الفقرة الأولى من ذات المادة بصدد بيان الشروط الواجب توافرها ابتداء في الواقعة المخالفة وأولها أن يكون وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أي قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالإضافة الى باقي الشروط الأخرى وهي :

- ١ - أن تكون المخالفة مؤتة طبقا لأحكام قانون المباني ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول .

٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .

٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .

٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني ١٩٨١/٢٨ .

٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التي تحددها قوانين التصالح ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه .

والثالث : أن عدم اسماعه المشرع بقانون آخر ينظم العلاقة بعد فترة

(١٣) الحكم ١٩٨٤/٢٤٤ بفتح بلدية البان بالاسكندرية الصادر بجلسته ١٩٨٦/١/٢ .

- الحكم ١٩٨٦/٢٥٣٤ بفتح بلدية الرمل بالاسكندرية الصادر بجلسته ١٩٨٦/١/١٤ .

- الحكم ١٩٨٦/٢٥٥٦ بفتح بلدية الرمل بالاسكندرية الصادر بجلسته ١٩٨٦/١/١٤ .

- عكس ذلك :

- الحكم ١٩٨٣/١١٥٩ بفتح بلدية المارية الصادر بجلسته ١٩٨٦/١/٢٩ .

- مساعدنا في الحصول على هذه الأحكام الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية جيفند .

انتهاء سريان قانون اتصالج الثالث فى ١٩٨٧/٦/٧ لا يعد مبررا لتطبيق القانون تطبيقا خاطئا ، ثم أن حكم النقض السالف لا يعد سنداً لهذا التطبيق ، لأن محكمة النقض لم تقطع بتطبيق قانون اتصالج على الواقعة المعروضة باعتباره قانوناً أصلياً ، بل كل ما فعلته هو أنها أبسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته - كما قالت المحكمة - أى اذا تحققت شروط تطبيقه السالفة (١٤) .

وقد انتصرت محكمة النقض أخيراً لراينا فى الأحكام الجنائية التى أصدرتها فى السنتين ٥٨ و ٥٩ قضائية ، على النحو الذى سنبينه عند الكلام على شروط اتصالج .

(٧٥) السريان المكاني للاتصالج :

تنص المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بالإسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون (١٥) .

وبين من هذه الفقرة أن القاعدة العامة فى السريان المكاني للاتصالج هى سريانه على جميع مدن الجمهورية . وتنص المادة الأولى من قانون الحكم المحلى ١٩٧٩/٤٣ على أن :

١ - وحدات الحكم المحلى هى المحافظات والمراكز والمدن والأحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ، ويتم إنشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها والفاؤها على النحو التالى :

(أ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

(ب) باقى الوحدات بقرار من المحافظ ، بعد موافقة كل من المجلس

(١٤) يشاركنا هذا الرأى الأستاذ طارق صفى الدين مدير تربية البلدية بالإسكندرية .

(١٥) كانت هذه الفقرة برقم ٦ فى المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، ثم أصبح

برقم ٧ بعد تعديله بالقانون ١٩٨٤/٥٤ دون تعديل فى الأحكام الموضوعية .

الشعبى المحلى للمحافظة المختصة ومجلس المحافظين .

٢ - ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ، ويكون للمحافظة ذات المدينة الواحدة الموارد والاختصاصات المقررة للمحافظة والمدينة (١٦) .

كذلك يبين من هذه الفقرة أن القاعدة العامة في السريان المكاني للتصالح هي سريانه على القرى التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون ١٩٧٦/١٠٦ عليها . وهذا أمر طبيعى ، لأنه إذا كان قانون المبنى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ لا يسرى أصلا على قرية معينة ، فلا يتصور نشوء جريمة مباني بتلك القرية ، وبالتالي فلا حاجة لسريان القواعد الخاصة بالتصالح عليها .

ويستثنى من القاعدتين السابقتين المنطق والأحياء التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بقانون المباني المسالى ١٠٦/ ١٩٧٦ فى ١٩/٩/١٩٧٦ .

ويلاحظ أن المادة ١/٢٩ و ٢ من قانون المبنى الحالى المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٥ تنص على أن :

١ - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المتبررة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم محلى .
٢ - ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران اعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لاثتته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك دون المساس بحقوق الغير .

ويستفاد من هاتين الفقرتين مجتمعتين ، أن القاعدة العامة هي سريان الباب الثانى من قانون المبنى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على جميع عواصم المحافظات والمدن والقرى ، إلا القرى التى تستثنى للأسباب المذكورة . بينما يستفاد من المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ أن القاعدة

(١٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٥ (تابع) فى ١٩٧٦/٩/٢١ .
- راجع النشرة التفسيرية للسعد السادس ١ يولية سنة ١٩٧٦) من ٢٧٧٥ .

العامة هي سريان القواعد الخاصة بالتصالح على جميع مدن الجمهورية سواء كانت عاصمة المحافظة من عدمه ، ولا تسري على القرى الا بقرار من الوزير المختص بالإسكان . وهذا الحكم الأخير هو الواجب التطبيق بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح عملا بالقاعدة الأصولية التي تنص بأن الخاص يقيده العام (١٧) .

(٧٦) شروط التصالح :

تنص المادة ١/٣ و ٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، بمعد تعديلها بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده .

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معايينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا عسلي خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لأحكام المادة ١٦ من ذلك القانون » .

وتنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ بعد تعديلها بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن

(١٧) الفترة الأولى وحدها لا تؤدي الى هذا المعنى ، لأنها أغفلت النص على سريان المبادئ الثاني من قانون المبادئ الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على القرى بجانب عواصم المحافظات والمدن . والفترة الثانية وحدها لا تؤدي الى هذا المعنى ، لأنها تستثني القرى من هذا التطبيق للأسباب الواردة بها . مع أن الفترة الأولى لم تشملها . ومن هنا يجب النظر الى الفترتين معا لزرع التناقض بينهما والتوفيق بين حكميهما .

يقدم طلبا الى الوحدة المحلية ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يوتية سنة ١٩٨٧ .
لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » :

- ويبين من هذه الفقرات أن شروط التصالح خمسة هى على التوالى :
- ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني ، وقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول .
 - ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .
 - ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .
 - ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ .
 - ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه .

(٧٧) الشرط الأول : أن تكون المخالفة مؤتمة

طبقا لقانون المباني

ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول :

تنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ المعدلة بقانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ ، ومن بعده قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ٠٠٠ » .

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الأول من شروط التصالح هو أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ . وهذا الشرط يظهر أولا من قول الفقرة « من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ٠٠٠ » ، ثم يتأكد الشرط ثانيا من قول الفقرة « قبل العمل بهذا القانون ٠٠٠ » أى قبل العمل بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ وعلى ذلك فإنه يجوز التصالح فى مخالفات المباني التى وقعت فى ظل قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديله بقانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ فى ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا يقبل التصالح فى مخالفات المباني التى وقعت فى ظل قوانين التصالح أى بعد العمل بتلك القوانين .

ولا شك أن القول بعكس ذلك يشجع الكثيرون على البناء المخالف

للقانون ، استنادا الى قصور الامكانيات المتاحة لدى الجهات الادارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين امام تراكم هذه المخالفات وصعوبة حصرها من جهة ، ومن جهة اخرى قياسا لامل بان العقوبة قد تقتصر على الغرامة التي يتحملها في النهاية مشتري المبنى أو الوحيدة منه ، دون أن يخسر كبار الملاك المخالفين شيئا .

وقد أصدرت محكمة النقض عشرات الأحكام الجنائية في السنتين ٥٨ و٥٩ القضائية ، سنكتفي بتفصيل خمسة أحكام منها ، ثم نشير الى باقي الأحكام في الهامش ، وذلك على النحو الآتي ...

فقد قضت محكمة النقض بأن اقامة بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة هو فعل مؤثم ومعاقب عليه بعقوبة الجنبعة المنصوص عليها في المادتين ٢٢ و٢٣ مكررا فقرة (١) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ايا كانت قيمة تلك الاعمال :

« ومن حيث أن المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، الذي وقعت الجريمة الماثلة في ظل العمل بأحكامه ، قد نصت على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون » .

كما نصت المادتان ٢٢ ، ٢٣ مكررا من القانون المذكور على العقوبات التي توقع على من يخالف أحكام المادة الرابعة سالفة الذكر .

ومفاد ذلك أن اقامة بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، هو فعل مؤثم ومعاقب عليه بعقوبة الجنبعة المنصوص عليها في المادتين ٢٢ ، ٢٣ مكررا فقرة (١) من القانون المشار اليه ايا كانت قيمة تلك الاعمال .

ولا يثير من هذا النظر ما كانت تنص عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الإشارة من حظر اقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه ، متى كانت قيمة الأعمال المطلوب اجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، الا بعد موافقة لجنة خاصة يصدر بتشكيلها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

ذلك أن المادة الثانية عشرة من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - والذي وقعت الجريمة موضوع الطعن في ظل العمل بأحكامه - قد ألفت الخطر الوارد بنص المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الإشارة ، إلا فيما عدا المباني من المستوى الفاخر .

وكان الحكم المطعون فيه قد قالف هذا النظر ، بما انتهى إليه من أن قيام المظنون ضده بإقامة بناء قيمته أقل من خمسة آلاف جنيه بدون ترخيص يكون فعل غير مؤثم ، خلط بين موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء المنصوص عليها في المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الملقاة ، وبين ترخيص الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، فإن الحكم يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه (١٨) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد بأن شرط الاستفادة من أحكام التصالح ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول ، وذلك بقولها :

« وحيث أن البين من مطالعة الأوراق ، أن الدعوى الجنائية رفعت ضد المظنون ضده ، بوصف أنه أقام بناء بدون ترخيص ، وغير مطابق للأصول الفنية ، والحكم المطعون فيه اذ قضى بإعفائه من الغرامة المقررة ، قد أقام قضاءه بذلك على قوله :

« انه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذي ينص في مادته الأولى على أن تعفى جميع المخالفات ، التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة الأمر الذي ترى معه المحكمة إعفاء المتهم من الغرامة المقررة بها » .

لما كان ذلك ، وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يونية

سنة ١٩٨٧ ، لوقف الإجراءات التي إتخذت أو تتخذ ضده ، وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ٠٠ ، وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي ٠٠٠ ، ٠

وكان البين من هذا النص أنه يشترط للاستفادة من أحكامه ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٤ ٠٠٠

لما كان الحكم المظنون فيه ، قد اقتصر تبريرا لقضائه بالاعفاء من الغرامة ، على مجرد القول بأن قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه ، دون أن يستظهر سائر شروط الاعفاء ٠٠٠ فانه يكون معيبا بالقصور في التسبيب الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، والذي تعجز هذه المحكمة عن أن تدلي برأيها فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ في تطبيق القانون ، مما يوجب نقض الحكم المظنون فيه والاعادة ٠٠٠ « (١٩) »

كذلك قضت محكمة النقض بأن أعمال الحكم للأغلة الوارد بقانون التصالح الأول ، على معنى أقيم بعد العمل به ، يجعله معيبا بالقصور :

« وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، المعدل بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ و ٩٩ لسنة ١٩٨٦ تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ،

-
- (١٩) نقض جنائي ١٩٩٠/٤/٢٩ طعن ٧٣٠٩ لسنة ٥٨ قضائية
 - نقض جناز ١٩٩٠/٧/١٢ طعن ١٥٩٥٠ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٧/٣١ طعن ١٤٥٦٦ لسنة ٥٩ قضائية ٠
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧١ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٥ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٣ طعن ١٦٦٧٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٣١ طعن ٨٨٤٢ لسنة ٥٨ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١١/٢١ طعن ١٦٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١١/٢٩ طعن ٨٩٨١ لسنة ٥٨ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/١٢ طعن ١٢٤٦٥ لسنة ٥٩ قضائية

أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده . وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالى ٠٠٠ وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من ائرامه المقررة فى هذه المادة ٠٠٠ الخ .

وبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن شرط الاستفادة بالأحكام التى تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، فى خلال المهلة المبينة به ، عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ٠٠٠ ولا ينال مما تقدم ، ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، التى استبدل بنص الفقرة الأولى منها ، نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، وذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان ذلك ، وكان القانون قد اوجب فى كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة والمستوجبة للعقوبة بيانا كافيا ، تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والادلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة المآخذ ، والا كان قاصرا .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد أن استعرض المراحل التى مرت بها الدعوى ، وأورد ما تضمنه وصف التهمة ، من أن أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٩٨٥/٩/٥ ، اقتصر على قوله : « وحيث أنه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، والذي ينص فى مادته الأولى على أن تعفى جميع المخالفات التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة ، الأمر الذى ترى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقضى بها » . فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى ، ومن الإشارة الى الأدلة التى عولت عليها المحكمة فى قضائها بالادانة ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه - فوق أنه اعطى فى تطبيق القانون بأعماله حكم الاعفاء على مبنى اقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - يكون معيبا بالقصور الذى يوجب نقضه والإحالة ذلك بأن لعيوب التسييب الموجبة للإحالة الصادرة على الطعن بمخالفة القانون

الموجب لتصحيح» (٢٠٠) .

وقضت محكمة النقض بأن أعمال الحكم للإعفاء الوارد بقانون التصالح الأول ، على مبنى أقيم بعد العمل به ، يجعله معيبا بالقصور :

« وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ و٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده . وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة . . . وتكون

-
- (٢٠) نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٨ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣٠٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٣ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٤٣ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٤٨ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٠٥٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٠ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٤ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٥ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٢٨٦ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٣٠٦ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٣٠٨ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٧ طعن ١٢٣٠٧ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٢٢٧٤ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٢٢٧٥ لسنة ٥٩ قضائية .

المعقوبة في جميع الأحوال غرامة تتحدد على الوجه التالي ٠٠٠ وتغني جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة ٠٠٠ الخ ، .

وبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - ان شرط الاستفادة بالأحكام التي تضمنتها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، في خلال المهلة المبينة له ، عن مغفلة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ في ١٩٨٣/٦/٨ ٠٠٠ ولا ينال مما تقدم ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، التي استبدل بنص الفقرة الأولى منها ، نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان ذلك ، وكان القانون قد أوجب في كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للمعقوبة ، بيانا كافيا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها ، وسلامة المآخذ ، والا كان قاصرا .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه بعد ان استعرض المراحل التي مرب بها الدعوى ، وأورد ما تضمنته وصف التهمة ، من ان أعمال البناء أقيمت بتاريخ ١٦/٤/١٩٨٥ ، اقتصر على قوله :

« وحيث انه وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، وانذى ينص في مادته الأولى ، على أن تغني جميع المخالفات التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة ، الأمر الذي ترمى معه المحكمة اعفاء المتهم من الغرامة المقررة بها » .

فخلا بذلك من بيان واقعة الدعوى ، ومن الإشارة الى الأدلة التي عولت عليها المحكمة في قضائها بالادانة ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه - فوق انه اخطأ في تطبيق القانون ، باعصائه حكم الاعفاء على مبنى اقيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - يكون معيبا بالقصور الذي يوجب نفيه والاحالة ، ذلك بأن لميؤب التسبب الموجبة للاحالة الصادرة على

وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة انقانون» (٢١) .

كذلك قضت محكمة النقض بأن شرط الاستفادة بالأحكام التي تضمنها قانون التصالح ادول ، أن تكون المخالفة قد وقعت قبل العمل به : « وحيث ان المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٧٦ تنص على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة - خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده - وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ، الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحددد على الوجه التالى ... وتمفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة ... الخ » .

وبين من ذلك - وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة - أن شرط الاستفادة بالأحكام التي تضمنها ذلك النص ، هو أن يتقدم المخالف بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، فى خلال المهلة المبينة به ، عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، كما يشترط للمتمتع بالاعفاء من

-
- نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٧٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٧٨ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٨٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١١٢٨٨ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/١٤ طعن ١٥٢١٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١١ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٢ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٥ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١١٨ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٣ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٤ لسنة ٥٥ قضائية

الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة ، توافق الشروط ذاتها ، بالإضافة الى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عشرة آلاف جنيه .

ولا ينال ما تقدم ، إن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، عدلت بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، ذلك بأن المقصود من اصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهنة المحددة لتنفيذ طلبات المخالفين الى الجهة الادارية المختصة خلالها .

لما كان ذلك ، وكان القانون قد اوجب في كل حكم بالادانة ، أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ببيان كافيا ، يتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة المآخذ ، والا كان قاصرا .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه ، بعد أن استعرض المراحل التي مرت بها الدعوى ، وأورد ما تضمنه وصف التهمة من ان أعمال البناء أقيمت بتاريخ ٢٣ يناير سنة ١٩٨٥ ، اقتصر على قوله :

« وحيث أنه بالنسبة للغرامة ، فانه لما كانت الأعمال المخالفة أقل من عشرة آلاف جنيه ، فتقتضي المحكمة بإعفائه منها ، عملاً بالفقرة الرابعة من المادة ٣ من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المضافة بالقانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ » ، دون أن يورد الواقعة ، وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ، ومؤدى كل منها ، في بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى ، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه - فوق انه اخطأ في تطبيق القانون بأعمال حكم الاعفاء على مبنى القيم بعد العمل بأحكام القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - يكون مشوباً بالتقصير الذي له الصدارة على وجه الطعن الآخر المتعلق بمخالفة القانون - لما كان ما تقدم ، فانه يضمن نقض الحكم المطعون فيه وإعادة » (٢٢) .

-
- ٢٢: نقض جنائي ١٩٩٢/١/٩ طعن ١٢٠٨٣ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٦/٧ طعن ٢١٤٣٤ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ٢٢٥٧١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ٢١٣٢١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٢/٣/١٤ طعن ٢١٤٢٤ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ٢١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .

(٧٨) الشرط الثاني : ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات :

وتنص المادة ٢/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الثاني من شروط التصالح هو ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . وهذا الشرط يديم اذ لا يعقل الإبقاء على المبنى المخالف وتغليب مصلحة مالكه ، في الوقت الذي يمثل فيه خطرا يهدد أرواح أو ممتلكات الناس .

وتقدير مدى خطورة المبنى المخالف للقانون على الأرواح أو الممتلكات، تختص به الجهة الادارية ، وهي صاحبة التقدير المطلق في هذا الشأن . وتتكون هذه الجهة الادارية من المحافظ المختص أو من ينيبه في ذلك ، بعد أخذ رأى لجنة فنية تشكل بقرار منه على النحو الذي تنظمه المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ .

ويجوز للمحافظ المختص - بعد أخذ رأى اللجنة الفنية السالفة - التجاوز عن الازالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو من السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٢/١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .

(٧٩) الشرط الثالث : ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم :

تنص المادة ٢/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ المعدل بقانون

-
- نقض جنائي ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٣٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣ طعن ٢٩٨٥٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٦٤ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٥ طعن ١٤٨٥٥ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٥٥٣٤ لسنة ٥٩ قضائية

التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم حماية الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهرا . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجا على خط التنظيم ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن الشرط الثالث من شرط التصالح هو **الاتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم** . وهذا الشرط جوهرى ، لأن التفاوض عنه يؤدي الى فوضى فى البناء ويقضى على جمال المدينة .

نص المادة ١٣ من قانون المباني الأصلى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .

٢ - ومع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية المقارنات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار اليه فى الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يمضى اصحاب الشأن تعويضا عادلا . أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها .

٣ - وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا » (٢٣) .

وتقول **المذكرة الإيضاحية للقانون** فى هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٣) المحافظ ، بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة ، اصدار قرار باعتماد خطوط التنظيم للشوارع . وحظرت على اصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . وحماية لحقوق الأفراد نصت على

(٢٣) راجع المريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) فى ١٩٧٦/٩/١٠

ب راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٧ .

تعويضهم في هذه الحالة تعويضا عادلا • ورخصت المادة المذكورة في أعماله
التدعيم لازالة الحلل وكذا أعمال البياض *

وأجازت المادة المذكورة للوحدة المحلية المختصة إلغاء التراخيص
المنوحة أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له
قد شرع في القيام بالبناء أو الأعمال أو لم يشرع بشرط تعويضه تعويضا
عادلا • وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير المجلس المحلي المختص لكي
يوازن بين مقتضيات المصلحة العامة في إلغاء التراخيص أو تعديلها وبين
التزامه بالتعويض في حالة إجراء ذلك » (٢٤) *

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المياني الحالي ١٩٧٦/١٠٦
المقصود بخطط التنظيم بقولها : « خط التنظيم : هو الخط المعتمد الذي يحدد
الطريق ، ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة » (المادة ٢٤) (٢٥) •

وتتم عملية تحديد خطوط التنظيم بثلاث مراحل : في المرحلة الأولى
تقوم الادارة الهندسية بمجلس المدينة بوضع مشروع خطوط التنظيم وذلك
باعداد الحرائط المساحية لمناطق المدينة وشوارعها ، مبينا عليها الاراضى
والمباني المملوكة ملكية عامة للدولة ، والاراضى والمباني المملوكة ملكية
خاصة للأفراد ، والحدود والمعامل الموجودة على الطبيعة • وتمتد الخريطة
بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ • وإذا لم تكن هناك خريطة مساحية
تقوم الادارة الهندسية باعداد رسم مساحي للطريق المطلوب مع وضع خطوط
تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه ،
ويراعى في خطوط التنظيم الاحتياجات اللازمة لامتداد الطرق وأسس
التخطيط السليم (٢٦) • وفي المرحلة الثانية تعرض خطوط التنظيم السالفة

(٢٤) راجع النشرة التشريعية المصدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٢٢٥٨ •

(٢٥) غير السيد رئيس مجلس الشعب عن المقصود بخطط التنظيم بقوله :

« اننى اوضح من الناحية القانونية في المادة ١٦ (١٣) محل المناقشة انك يملك
حق الطلوع وحق السفل • ولكن حق الطلوع يملكه لحدود مبينة والباقي ملك الدولة وهذا يعلمه
الجميع • فاذا تجاوز بالارتفاع فانه يكون قد اعتدى على حق الدولة • وفيما يتعلق بالشوارع
انما تم خروجه عن خط التنظيم فانه يكون كذلك معتديا على حق الدولة ، ولذا قررت الازالة
بالتسوية لهذا لان هذا ليس اعتداء على ملكية خاصة بل هو إعادة الامور الى نصابها • »

(راجع مضبطة مجلس الشعب بجلسته ١٩٨٣/٧/٥ الخاصة بمناقشة مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠)

المعدل لقانون المياني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) *

(٢٦) الدكتور عبد الناصر الطاهر المطار المرجع السابق بنسبة ١٥ ص ٣٠ •

على المجلس المحل المختص لأخذ موافقته عليها . وفى المرحلة الثالثة يصدر المحافظ المختص قرارا باعتماد خطوط التنظيم للشوارع (المادة ١٣/١) .

ويعطل اجراء اعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ومن وقت صدور قرار المحافظ باعتماد خطوط التنظيم على النحو السالف . لأن المشرع أراد ابقاء هذه الأجزاء البارزة الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول بانتهاء عمرها الافتراضى ، فلا يجوز إعادة بنائها أو تقويتها أو تعليتها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحزينة العامة تبعا لهذه الزيادة - أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذلك أعمال البياض فيجوز انقيام بها (المادة ٢/١٣) .

وقضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ١ - يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - فى شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والتعلية والتدعيم تستلزم الحصول على ترخيص لاجرائها ، وهى محفوظة من وقت اعتماد خط التنظيم فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لازالة الحلل وأعمال البياض .

٢ - أعمال البناء فى حكم المادة الثالثة عشر من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من اصلاحات تقتضيها الضرورة لازالة ما يتوره من خلل - وهى لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة ، كما أنها تختلف عن أعمال التدعيم التى يقصد بها تقوية البناء - لأن الشارع أراد ابقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم عن حالها حتى تزال . فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحزينة العامة تبعا لهذه الزيادة . - فإذا كان مفاد ما أثبتته مهندس التنظيم فى محضره أن ما قام به المهتم لم يكن ترميما لازالة خلل يواجهه مبنى بارز عن خط التنظيم ، وانما كان هدفا وإعادة بناء مما يدخل فى نطاق الأعمال المحظورة طبقا لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني ، فإن الحكم اذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئا فى تطبيق القانون على واقعة الدعوى ، مما يتعين معه نقضه نقضا جزئيا وتصحيحه بالنسبة لمقربة الهدم » (٢٧) .

ويستحق أصحاب الشأن تعويضا عادلا عن منعه من البناء أو التعلية
في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، وذلك حماية لحقوقهم على النحو الذي
صرحت به المذكرة الايضاحية للقانون (المادة ١٣/٢) .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المظنون عليهم - محافظ
القاهرة وآخرين - بالتعويض ، تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت
الترخيص لهما بإجراء أعمال التعلية في المقارين المملوكين لهما بسبب وجود
مشروع لتوسيع الشوارع . ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المباني
السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد
ثلاثة اشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤ ،
وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالي رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن
« يصدر باعتناء خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة
المجلس المحلي المختص ، ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزاع الملكية يحظر
من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة
عن خطوط التنظيم ويعرض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال الترميم
لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها » .

مما مفاده أنه اذا صدر قرار المحافظ باعتناء خطوط التنظيم ،
فانه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء
أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم . غير أنه حماية لحقوق الأفراد
- حسبما ورد في المذكرة الايضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على
الزام الإدارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا في حالة الخلل من البناء
أو التعلية .

لما كان ذلك فانه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق في
المطالبة بالتعويض عن منعهما من اجراء أعمال التعلية في المقارين المملوكين
لهما ، وذلك اذا تحقق موجه ، لا يفر من هذا النظر استنادهما خطأ الى
قانون نزاع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح
هذا الخطأ وأن تردة الى الأساس القانوني السليم . واذ قضى المحكم المطور
فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيسا على عدم حصول استيلاء فعلي على
المقارين المملوكين للطاعنين ، فانه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، (٢٨) .

كذلك قضت محكمة النقض في هذا الصدد :

• مفاد المادة ١٢ من قانون تنظيم المباني السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ (المقابلة للمادة ١٣ من القانون الحالي رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦) أنه اذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فانه يحظر على اصحاب الشأن - من وقت صدور هذا القرار - اجراء اعمال البناء او التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم •

غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد بالمذكرة الايضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على الزام الادارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا ، اذا تحقق موجبه «(٢٩) •

وبلاحظ أن الأسس القانوني لتعويض اصحاب العقارات الخارجة عن خطوط التنظيم هو أنه مقابل منهم من اجراء اعمال البناء او التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على النحو الذي نص عليه صراحة قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ولا يشمل هذا التعويض قيمة العقار ومنفعتها •

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

• مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٥٤ المضافة الى الدكرى الصادر في ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذي يمنح لملك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منهم من اجراء البناء ، ولم يتحدث هذا القانون ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المدلل له عن أى تعويض آخر يدفع لملك هذه العقارات «(٣٠) •

وقد تستجد مصلحة عامة تتطلب تعديل خطوط التنظيم ، وذلك بعد سبق صدور قرار المحافظ باعتمادها • وفى هذه الحالة يصدر قرار آخر من المحافظ بتعديل خطوط التنظيم • وهنا يجوز للوحدة المحلية المختصة أن تصدر قرارا مسببا بالغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد • ويستوى عندئذ أن يكون المرخص له قد شرع أو لم يشرع فى القيام بالبناء المرخص به • وتلتزم المولة بتعويضه على النحو السالف •

وفى جميع الأحوال السابقة ، يجب عدم الإخلال بالأحكام الواردة

(٢٩) نقض مدنى ١٩٨٢/٦/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٢ - ٢ - ٧٩١ - ١٤١ •

(٣٠) نقض مدنى ١٩٦١/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٦١ •

بالقانون ١٩٥٤/٥٧٧ بشأن نزاع ملكية المقاربات للمنفعة العامة أو للتحسين .
ذلك أنه قد يحدث بعد اعتماد أو تعديل خط التنظيم للشوارع أن يدخل فيه
بعض المقاربات . وفي هذه الحالة يتم نزاع ملكية هذه المقاربات إما للمنفعة
العامة وإما للتحسين ، ويعرض أصحابها وفقا لأحكام هذا القانون
(المادة الأولى من القانون ١٩٥٤/٥٧٧) .

كللك قضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن لمالك العقار الذي نزعت
ملكيتها للمنفعة العامة ، الحق في التعويض عن عدم الانتفاع به ، من تاريخ
الاستيلاء الفعلي إلى حين دفع التعويض . وللمحكمة الموضوع تقدير التعويض
المستحق ، مقابل ريع الأرض المستولى عليها جبرا بغير اتباع الاجراءات
المنصوص عليها في القانون ، على الوجه الذي تراه المحكمة مناسبة .
فتحكم بهذا التعويض في صورة مبلغ متجمد من المال ، أو في صورة فائدة
تعويضية . وهي فيما تفعله من ذلك ، وفي تحديدها لسعر هذه الفائدة
لا تخضع لرقابة محكمة النقض .

وكان الحكم المطعون فيه ، وما أيلده من قضاء محكمة الدرجة الأولى ،
وقد خلاص إلى أن الطاعنين بصفتهم قد أضافا عيني النزاع إلى المنفعة العامة
دون اتباع الاجراءات القانونية ، واعتبرت - في بيان سائغ - أن هذا
الاستيلاء يعد بمثابة غصب يستوجب مسئوليتهم عن التعويض ، متصلا
في ثمن الأرض الذي قدره الحبير بقيمة الربيع ، فضلا عن الفوائد التعويضية
اعتبارا من ١/١/١٩٨٣ ، على ضوء التعديل الأخير لطلبات المطعون ضدهم ،
وهو ما يدخل في نطاق السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ، ومن ثم يكون
النقض على الحكم في هذا الشأن على غير أساس » (٣١) .

(٨٠) الشرط الرابع : ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني :

تنص المادة ٣/٢ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ المعدل بقانون
التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال

(٣١) نقض مدني ١٩٩٠/٣/٢٨ طعن ٢١٦ لسنة ٥٨ قضائية
- الموسوعة الذهبية - الإصدار المدني - ملحق (١٣) ص ٣٢٣ .

موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهرا . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خطط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » .

وبين من هذه الفقرة أن الشرط الرابع من شروط التصالح هو ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني . وقد رأينا أن هذا الشرط من الأحكام المستحدثة للتصالح . فقد كانت المادة ٢/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ تمنع « مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً » ، وكان هذا يعني أن التصالح في مخالفات المباني كانت مقيدة بعدم مجاوزة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً أي كان هذا القانون ، وبالتالي لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات في الارتفاعات المحددة من قانون المباني . أما بعد التعديل الوارد بالقانون ١٩٨٤/٥٤ فقد أصبح التصالح في مخالفات المباني خاضعاً لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني فقط . وبالتالي فقد أصبح من الجائز التجاوز عن التجاوزات في الارتفاعات المحددة في قانون المباني (٣٢) . وبناء على ذلك يجوز لكل مخالف تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً وفقاً لقانون المباني أن يقدم طلباً للتصالح ، بشرط ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني .

والقواعد الخاصة بقيود الارتفاع المحدد قانوناً كانت تنص عليها
المواد ٣٥ و ٣٦ و ٣٧ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الصادر بقرار وزارة الإسكان ١٩٧٧/٢٣٧ (٣٣) . ولكن هذه المواد ألغيت بموجب المادة ٢ من وزارة الإسكان ١٩٨٢/٦٠٠ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني ١٩٨٢/٣ (٣٤) .

وتنص المادة ٨١ من اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني

-
- (٣٢) راجع البند ٧٢ الأحكام المستحدثة للتصالح من ١٨٠)
 - (٣٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ في ١٩٧٨/٣/٢٥
 - - النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٠٤
 - (٣٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٢٦٢ في ١٩٨٢/١١/١٨
 - - ملحق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٢ ج ٢ ص ٤١٣

١٩٨٢/٣ على القواعد الخاصة بقيود الارتفاع المحدد قانونا ، وذلك على النحو الآتي :

« تسرى في المدن والقرى التي لم يتم اعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيل لها الاشتراطات الواردة في البنود التالية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي لواجهة البناء المقامة على حد الطريق على مثل ربع مثل البعد ما بين حديه إذا كانا متوازيين ، بشرط ألا يزيد ارتفاع الواجهة على ٣٠ مترا . وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف إن وجد ، والا فمِن منسوب سطح محور الطريق (٣٥) .

وإذا كان حدى الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل ربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام واجهة البناء وعموديا عليها .

٢ - وإذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل الارتفاع في الواجهة المطلة على أقل الطريقين عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضا ، وذلك في حدود طول من الواجهة مساو لعرض الطريق الأوسع مقياسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع . ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع أعلى واجهة للبناء المطلة عليه . فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بمائتي الواجهة بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع النقائلي المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر . ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقياسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

وإذا كان البناء يقع على طريقين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل الارتفاع في

(٣٥) اقترحت اللجنة/بشقة الطويل عضو مجلس الشعب أن يكون ارتفاع البنى عرصر الشوارع مرتين . بحيث لا يزيد عن ٢٥ مترا . فإذا كان عرض الشارع عشرة أمتار فيكون الارتفاع المسموح به هو ٢٠ مترا أى حوالى سبعة أذوار على أساس ادراج هذا الاقتراح فى اللائحة التنفيذية (رابع مضبطة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ الخاصة بمناقشة مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ للعمل لقانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦) .

الواجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا الى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة الى الطريق الأوسع اذا كانت فى حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقا للاشتراطات المشار إليها فى الفقرة السابقة - على أنه اذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المبنى طبقا للبند (١) مع افتراض وجود مستوى رأسى فى حدود عمق مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من ذلك الطريق لتتلاقى عنده مستويات الارتداد على الطريقين .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدء فى اتخاذ اجراءات تنفيذ القرار المدلل لخطوط التنظيم ، والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣ - ويجوز للمجلس المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق .

وفى جميع هذه الحالات يجب ألا يجاوز ارتفاع واجهة البناء على الصامت ٣٠ مترا .

٤ - للمجلس المحلى المختص بقرار يصدره أن يسمح فى شوارع معينة أو مناطق محددة فى المدينة مجاوزة حد الارتفاع الأقصى للبناء المشار إليه فى البند (١) ، وفى حدود الارتفاع المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق ، وبشرط ألا يجاوز مكعب المباني فى مختلف الأدوار محسوباً من سطح الطريق وعلى أساس الوحدات المترية ما يلى :

(أ) ثمانية عشر مترا لمسطح قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الأولى المشار إليها فى البند ٣ .

(ب) اثنى عشر مترا لمسطح قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثانية المشار إليها فى البند ٣ .

(ج) ستة أمثال قطعة الأرض المخصصة لاقامة البناء عليها في مناطق الفئة الثالثة المشار إليها في البند ٣ -

٥ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة في القواعد السابقة بالنسبة لآبار السلام أو غرف آلات المضاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض -

ويصرح في دور العبادة والمباني العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن ، وذلك بعد موافقة المجلس المحلي المختص -

٦ - ولا يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا إلا طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز في المباني المقامة على خط التنظيم في الطرق المعتمدة وعلى خط البناء في الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو اكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم ، بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الاكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف -

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون في الدور الأرضى بشرط أن يقسم على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ، ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر ، وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار -

(ج) يجب على المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات وأعلى سطح طرورية الرصيف أو منسوب محور الضارح فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار -

(د) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز ١٢٥ مترا - كما يجب أن يترك ١٥٠ مترا من حدود المباني المتجاورة بدون أى بروز للبلكونة فيها - وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتي مبنين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها -

(هـ) ويجوز البروز بكونيخ أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات بها وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية -

لما القواعد الخاصة بقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني
١٩٨١/٢٨ فتتص عليها المواد ٢٢ - ٢٦ وذلك على النحو الآتي :

فتتص المادة ٢٢ من القانون على حقوق الارتفاق الجوية بقولها :

« تنشأ حقوق ارتفاق خاصة تسمى حقوق ارتفاق جوية لتأمين سلامة
الملاحة الجوية وحسن عمل أجهزتها ، وتشمل على الأخص ما يأتي :

١ - إزالة أو منح إقامة مبان أو منشآت أو أغراس أو أسلاك
أو أية عقبة مهما كان نوعها أو تحديد ارتفاعها ، وذلك في المناطق المجاورة
للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية .

٢ - وضع علامات للإرشاد عن العوائق التي تشكل خطرا على
سلامة الملاحة الجوية » .

وتتص المادة ٢٣ من القانون على حدود حقوق الارتفاق بقولها :

« يحدد وزير الطيران المدني نطاق ومدى حقوق الارتفاق الجوية والمناطق
التي تقرر فيها ، بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الأشخاص
بالممتلكات ، وذلك كله طبقاً للقواعد والأنظمة المولوية المقررة في هذا
الشان » (٣٦) .

(٣٦) صدر قرار وزارة السياحة والطيران المدني رقم (٤٤١ ط) لسنة ١٩٨٦ في
١٩٨٦/١٢/١٥ :

صفحة (١) تنفيذا لنص المادة ٢٣ من القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، التي
تحدد حدود حقوق الارتفاق المقررة للمطارات ، بمرات درجة كل مطار على النحو الوارد
بالملاحق رقم (٤) لاتفاقية الطيران المدني الدولي .

تحدد درجة المطارات بجمهورية مصر العربية طبقا لما يلي :

١ - مطارات درجة (E — 4)

مطار القاهرة - مطار الاسكندرية - مطار الأقصر - مطار درم الشيخ .
٢ - مطارات درجة (D — 4)

مطار الفردفة - مرسى مطروح - أسيوط - أسوان - الواحات .
٣ - مطارات درجة (C — 4)

سانت كاترين - أبو سمبل - الريش .
٤ - مطارات درجة (C — 3)

بور سعيد .
٥ - مطارات درجة (A — 3)

الطسور .

وتنص المادة ٢٤ من القانون على المنشآت في المناطق الخاضعة للارتفاع بقولها :

« لا يجوز ، تشييد أى بناء أو إقامة أية عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاع الجوية ، أو إجراء أى تغيير فى طبيعة أو جهة استعمال الأراضى الخاضعة للارتفاع ، إلا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدني وطبقا للشروط المقررة » .

وتنص المادة ٢٥ على المنشآت والتجهيزات التى تؤثر على سلامة الملاحة الجوية بقولها :

(١) لا يجوز إنشاء مناوره ضوئية أو لاسلكية غير واردة فى خطط خدمات الطيران المدني إلا بعد موافقة سلطات الطيران المدني .

(٢) لسلطات الطيران المدني أن تطلب إزالة أو تعديل أى جهاز ضوئى قد يحدث التباس مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحة الجوية . كما يجوز لها فرض ما يلزم من القيود على المنشآت التى يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية فى جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية .

(٣) على كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية تاجئة أو متحركة من شأنها أن تحدث تداخلا يعرقل عمل الأجهزة

٦ - مطارات درجة (2 - A) امسية

مادة (٢) : يشترط للحصول على ترخيص بالبناء على الأراضى القريبة من المطارات ، والمعددة من هيئة الطيران المدني لكل مطار ، فى إطار ما جاء بملاحق الاتفاق رقم ١٤ المشار اليه ، وكذلك لإجراء أية عملية على المباني القائمة ، أن يتقدم لدى الشأن الى الهيئة المصرية العامة للطيران المدني بطلب مرفقا به المستندات الآتية :

١ - خريطة مساحية بمقياس رسم (١ : ٢٥٠٠٠) ، (١ : ١٠٠٠٠) ، مبين عليها موقع البناء ، ومعتمدة من السلطة المختصة بالحكم المحل .

٢ - شهادة معتمدة من هيئة حكومية مختصة ، محدد بها منسوب الأرض التى ستقام عليها المبني .

مادة (٣) : تعرض الطلبات المشار اليها فى المادة السابقة ، على رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدني للبت فيها ، ويكون قراره فى هذا الشأن نهائيا .

مادة (٤) : يصدر رئيس مجلس ادارة الهيئة المصرية العامة للطيران المدني القرارات المنفذة لما ورد بهذا القرار من أحكام ، ويلقى كل حكم يخالف ذلك .

«للاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية ، أن يتقيد بالتدابير التي تعينها له سلطات الطيران المدني لازانة هذا التدخل » .

وتنص المادة ٢٦ من القانون على التعويض مقابل فرض حقوق الارتفاق بقولها :

« يدفع تعويض عادل طبقاً للقواعد العامة ، وذلك مقابل فرض حقوق الارتفاق الجوية » (٣٧) .

(٨١) الشرط الخامس : أن يقدم المخالف طلب التصالح :

خلال المهلة التي تحددها قوانين التصالح
حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة
لا تزيد على عشرة آلاف جنيه :

تنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة ، خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

وتنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، المستبدل بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

« يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يونية سنة ١٩٨٥ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

وتنص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، المستبدلة

(٣٧) راجع المبريد الرسمية العدد ١٧ في ١٩٨١/٤/٢٣ .

- النشرة التشريعية العدد الرابع (ابريل سنة ١٩٨١) ص ١٦٠٦ .

بقانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ على أنه :

« يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ / لسنة ١٩٨٤ ، بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتى :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يولية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

وبين من هذه الفقرات الثلاث ان الشرط الخامس من شرط التصالح هو ان يقدم المخالف طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح الثلاثة على التوالى ، حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة ، لا تزيد على عشرة آلاف جنيه .

ويلاحظ ان المهلة التى كان يحدها قانون التصالح الاول ١٩٨٣/٣٠ ، هى مدة ٦ شهور ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٨٣/٦/٧ ، وتنتهى بعد ٦ شهور فى ١٩٨٣/١/٦ .

ويلاحظ ان المهلة التى كان يحدها قانون التصالح الثانى ١٩٨٤/٥٤ ، هى حوالى ١٤ شهرا ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٨٤/٤/١٣ ، وتنتهى بعد حوالى ١٤ شهرا فى ١٩٨٥/٦/٧ .

كذلك يلاحظ ان المهلة التى كان يحدها قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩ ، هى حوالى ١١ شهرا ، تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون ، أى من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٨٦/٧/٣ ، وتنتهى بعد حوالى ١١ شهرا فى ١٩٨٧/٦/٧ .

فيشترط أن يقدم المخالف طلب الرغبة فى التصالح عن مخالفة المباني الحاصلة منه . فقد رأينا عند بيان معنى التصالح فى قانون المباني أن طبيعته تتحدد بأنه تصالح اختيارى ليس فيه أى اجبار فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته فى ذلك (٣٨) .

ويلاحظ أنه بالرغم من وجوب توافر هذا الشرط الخامس على النجوى الذى يجرى به صراحة نص المادة ١/٣ السالف ، الا أن محكمة النقض قد ذهبت فى اجراء احكام المباني الى استعمال الحق المقرر لها قانونا فمرد شأن حالات واجراءات الطعن فى المواد الجنائية طبقا للمادة ٢/٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ ، وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الاصلح للمتهم ، فقالت :

« من المقرر أن لمحكمة النقض - طبقا للمادة ٣٥ من القانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات واجراءات الطعن بالنقض أمام محكمة النقض - ان تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها اذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون أصلح للمتهم يسرى على واقعة الدعوى ، وكان القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الصادر فى ١٩٨٤/٤/٣ ، والمعمول به اعتبارا من ١٩٨٤/٤/١٣ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ ، المعدل لبعض احكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء قد نص فى المادة الأولى منه على أنه : « ... و لما كان ذلك ، وكان القانون سالف الذكر بما نص عليه فى المادة الأولى منه يتحقق به معنى القانون الاصلح للطاعن فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ انشا له مركزا قانونيا اصلح ، بما اشتملت عليه احكامه من اعفاء من عقوبة الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه متى كانت الاعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال فى الدعوى المطروحة - اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة حتى تنال للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء احكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر ، دون حاجة الى بحث اوجه الطعن » (٣٩) .

ويشترط أن يكون طلب التصالح مكتوبيا حتى يعتمد به . فالشكل الذى يعتمد به هو الشكل الكتابى الذى يتضمن الرغبة الصريحة فى التصالح ، ويدون فيه المخالف كافة البيانات اللازمة لبحث الطلب . اما تقديم طلب التصالح فى شكل آخر سواء كان فى شكل طلب شفوئى أو محضر شرطة فلا يعتمد به ، لانه قد لا يتضمن الرغبة الصريحة فى التصالح ، ولا يشتمل على كافة البيانات اللازمة لبحث الطلب (٤٠) .

ويجب أن يقدم المخالف طلب التصالح الى الادارة المحلية المختصة ،

(٣٩) نقض جنائى ١٩٨٤/٥/٦ طعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية - لم ينشر بعد .

(٤٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٩ .

١٥ هي الادارة المحلية التابع لها المقار محل المخالفة من الناحية الادارية . فلا يجوز تقديم طلب التصالح الى ادارة محلية معينة عن عقار مخالف يدخل في اختصاص ادارة محلية أخرى . فلاعتداد هنا بالادارة المحلية التابع لها المقار المخالف ، لا الادارة المحلية التابع لها موطن الشخص المخالف ، فاذا كان المقار المخالف يتبع ادارة محلية معينة ، وموطن اشخص المخالف يتبع ادارة محلية أخرى ، فان الاختصاص ينمقد للادارة المحلية الأولى باعتبارها الأقرب للمقار المطلوب التصالح عنه .

ويترتب على تقديم طلب التصالح وقف الاجراءات التي اتخذت او تتخذ ضد المخالف . فالأثر القانوني الذي يترتب على تقديم المخالف طلب الرغبة على التصالح ، كتابة ، الى الادارة المحلية المختصة ، خلال المهلة التي حددتها قوانين التصالح الثلاثة هو وقف الاجراءات التي اتخذتها او ستتخذها هذه الادارة المحلية ضد المخالف ، وذلك حتى تتم معاية الأعمال محل المخالفة بمعرفة اللجنة الفنية المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٦٧/١٠٦٠ في مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ التقدم بالطلب . وهذا الوقف وجوبى بنص القانون ، فلا تترخص فيه الادارة المحلية بأية سلطة تقديرية . ولا يكون لها أن توقف أو لا توقف الاجراءات . فمجرد تقديم طلب التصالح المستوف للشروط الخمسة السابقة ، يترتب عليه وقف الاجراءات ، دون النظر الى قبول التصالح أو عدم قبول التصالح من جهة الادارة المحلية المختصة بعد بحثه والبت فيه .

وقد أصدرت محكمة النقض عشرات الأحكام الجنائية في السنتين ٥٨ و ٥٩ القضائيتين ، سنكتفى بتفصيل خمسة أحكام منها ، ثم نشير الى باقى الأحكام فى الهامش ، وذلك على النحو الآتى ...

فقد قضت محكمة النقض بأن المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ - مؤداها أنه يتعين لكل تلمر المحكمة بوقف الاجراءات التي اتخذت او تتخذ ضد المتهم الى أن تتم المعانة ، أن يكون البناء موضوع المخالفة مما يسرى عليه أحكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٥٣ بتعديله ، وأن يثبت ان المتهم قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة المقررة لوقف تلك الاجراءات :

» وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٥٥ لسنة ١٩٨٦ - قد نصت فى فقرتها الأولى

على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون ، أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهى فى ٧ يولية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

كما نصت الفقرة الثانية على أنه « فى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم مياينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، فى مدة لا تتجاوز شهرا ... » .

وكان مؤدى هذا النص ، هو أنه يتعين لكى تآمر المحكمة بوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضد المتهم ، الى أن تتم المياينة ، ان يكون البناء موضوع المخالفة مما يسرى عليه أحكام القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديله ، وأن يثبت أن المتهم قد تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال المهلة المقررة لوقف تلك الاجراءات « (٤١) » .

وقضت محكمة النقض بأن عدم بيان الحكم المطعون فيه تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه . والتفاتة فى بيان الدليل بالاحالة على محضر ضبط الواقعة ، وعدم ايراد مضمونه ، وبيان وجه استدلاله على ثبوت التهمة - اثره - قصور فى التسبيب يوجب نقضه :

« وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد اوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة ، بيانا تتحقق به اركان الجريمة ، والظروف التى وقعت فيها ، والأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة ، حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها ، والا كان قاصرا » .

واذا كان الحكم المطعون فيه لم يبين تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من

(٤١) نقض جنائى ١٩٨٩/٧/١٩ طعن ٤٣١٦ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائى ١٩٨٩/٧/١٩ طعن ٤٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائى ١٩٨٩/١٠/٣٦ طعن ٣٤٢٠ لسنة ٥٨ قضائية .

- نقض جنائى ١٩٨٩/١٢/٢٥ طعن ٤٨٤٧ لسنة ٥٨ قضائية .

عدمه . كما اكتفى في بيان الدليل بالإحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت اتهمته بمناصرها القانونية كافة ، الأمر الذي يعجز هذه المحكمة - محكمة النقض - عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها في الحكم ، والنتقرير يرى فيما تثيره الطاعنة من دعوى الخطأ في تطبيق القانون .

لكل ما تقدم فان الحكم يكون معيبا بالقصور في انتساب ، الذي له وجه الصدارة ويتسع له وجه الطعن ، مما يوجب نقضه ، (٤٢) .

وقضت محكمة النقض لكي يستفيد المخالف من أعمال احكام القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بـمادة ، أن يتقدم في خلال المدة المقررة ، بطلب لاجراء التصالح مع الوحدة المحلية المختصة - اذا لم يتقدم بهذا الطلب اصلا ، أو تقدم بعد انتهاء المهلة المحددة لذلك ، فانه لا يستفيد من احكام هذا القانون ، ويظل خاضعا لاحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في غير حالات التصالح :

« لما كانت المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ قد جرى نصها على أنه « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لاحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، أن يتقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ١٩٨٥/٦/٧ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده . وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تجاوز شهرا » .

فان تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار الأمر بالازالة أو التصحيح وفقا لاحكام المادة ١٦ من ذلك القانون . ثم حددت المادة الغرامات المقررة ، وانتهت الى التقرير باعفاء الأعمال المخالفة ، اذا كانت قيمتها لا تزيد على عشرة آلاف جنيه » .

ومفاد هذا النعي أنه لكي يستفيد المخالف من أعمال احكام هذا القانون ، فانه يتعين عليه بمادة أن يتقدم في خلال المدة المقررة ، بطلب لاجراء

التصالح مع الموصلة المختصة . فان لم يتقدم بهذا الطلب اصلا ، او تقدم به بعد انتهاء المهلة المحددة لذلك . فانه لا يستفيد من احكام هذا القانون ، ويظل خاضعا لاحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى غير حالات التصالح . لما كان ذلك ، وكانت النيابة العامة تنص على الحكم المطعون فيه ، فانه اذ قضى باعفائه من الفرامة ، دون أن يكون قد تقدم بطلب للتصالح ، وفقا لاحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يورد الواقعة ، على نحو يكشف عما اذا كان المطعون ضده قد تقدم بطلب للتصالح خلال المهلة المقررة من عدده ، ومن ثم فانه يكون مشوبا بالقصور ، الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، وهو ما يتسع له وجه الطعن ، مما يعجز المحكمة عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وتقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة العامة من وجوه الطعن ، ومن ثم يتعين نقض الحكم (٤٣) .

وقضت محكمة النقض بأن قضاء الحكم المطعون فيه فى جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، بتبرئة المطعون ضده من الفرامة ، تأسيسا على أن قيمة المباني المخالفة تقل عن عشرة آلاف جنيه ، دون أن يستظهر باقى شروط التمتع بالاعفاء من قصور .

ومن حيث انه لما كان القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، بتعديل بعض احكام القانون رقم ٦٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وكذلك القوانين رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ، قد اشترطت للاعفاء من الفرامة ، اذا كانت قيمة المباني اقل من عشرة آلاف جنيه . أن يتقدم المخالف بطلب لاجراء التصالح ، الى اللجنة المشكلة لهذا الغرض ، وفقا لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتبرئة المطعون ضده من الفرامة ، تأسيسا على أن قيمة المباني المخالفة تقل عن عشرة آلاف

-
- (٤٣) نقض جنائي ٣٩٠/٣/٤١ مكن ٧١٢٤ لسنة ٥٨ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٤/٢٩ مكن ٧٣٠٩ لسنة ٥٨ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٥/١٤ مكن ١٥٩٥٠ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٥/٢١ مكن ١٤٥٦٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٥/٣ مكن ١٦٧٨٤ لسنة ٥٩ قضائية

جنیه ، دون أن يستظهر باقى شروط التمتع بهذا الاعفاء . ومن ثم يكون مشوباً بانصاف الذى يعجز المحكمة عن أن تقول كلمتها فى شأن ما تثيره النيابة اخذاً من خطأ فى تطبيق القانون ، بما يتعين معه نقض الحكم « (٢٠) »

تست حسب محكمة النقض باحلال اعدام بداع جوهري ، لعدم

-
- (٤٤) نقض جنائي ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٥٨٥ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧٥ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٩/٣ طعن ١٦٦٧٦ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢٢ طعن ١٦٦٧٧ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٠/٢١ طعن ٨٨٤٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١١/٢١ طعن ١٦٢٨١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١١/٢٩ طعن ٨٩٨١ لسنة ٥٨ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/١١ طعن ١٦١٦٣ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/١٢ طعن ١٢٤٦٥ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣٠٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٣ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٤ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٧ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ١٢٣١٨ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣ طعن ٢٧٣ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣٠ طعن ٧٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٧٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣٠ طعن ١٦٨٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١/٣١ طعن ١٦٩٦ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٣ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١١٢٤ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٥٧٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٢١ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٣٢٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣١٩ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٢١ طعن ١٢٣٢٠ لسنة ٥٩ قضائية .

تحققه من توافر شروط الاعفاء من الغرامة المنصوص عليها في القانون عن
المباني المخالفة :

« ومن حيث ان البين من الحكم المطعون فيه ، ان قيمة اعمال البناء
المخالفة تبلغ سبعة آلاف جنيه ، واقيمت في الثاني من سبتمبر سنة ١٩٨٠ ،
قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وبين من المفردات المضمومة ،
ان الدفاع عن الطاعن قدم مذكرة يدفاهه بجلسة المرافعة الاخيرة في السابع
من مارس سنة ١٩٨٧ امام محكمة الدرجة الثانية ، اورد فيها انه يتمتع
بالاعفاء من الغرامة المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠
لسنة ١٩٨٣ آنف الذكر ، لان اعمال البناء المخالفة اقيمت قبل العمل بذلك
القانون ، ولم تتجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ، وطلب التأجيل لتقديم الدليل
على تقديمه بطلب الى الوحدة المحلية المختصة . »

لما كان ذلك ، وكانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ،
بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم
اعمال البناء ، المدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ،
تنص على ان : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لاحكام القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ او لائحته التنفيذية او القرارات المنفذة له ، قبل العمل بهذا
القانون ، ان يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في
٧ من يوتية سنة ١٩٨٧ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت او تتخذ ضده ٠٠٠
وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى ان تتم معاينة الاعمال موضوع
المخالفة ٠٠٠ وتكون الغرامة في جميع الاحوال غرامة تحدد على الوجه
التالي ٠٠٠ وتعفى جميع الاعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف
جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة . »

وتسرى الاحكام السابقة على الدعاوى المنظورة امام المحكمة ،
ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم
القانون للعدة اشهر اليها في الفترتين الاولى والثانية ٠٠٠ الخ ، .
ومضاد ذلك ، ان من يرتكب مخالفة لاحكام القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ او لائحته التنفيذية او القرارات المنفذة له ، يعفى من الغرامة
المقررة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، اذا كانت الاعمال
مخالفة قد وقيمت قبل العمل بالقانون المذكور ، وكانت قيمتها لا تزيد على
عشرة آلاف جنيه - كما هو الحال في الدعوى بشرط ان يكون المخالف قد
تقدم بطلب الى الوحدة المحلية المختصة ، قبل انتهاء المهلة المحددة في السابغ
من يوتية سنة ١٩٨٧ ، كما توقف المستوى التي كانت منظورة امام المحاكم

عند العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - كما هو الحال في الدعوى - بقوة القانون ، حتى فوات تلك المهلة ، وذلك تمكينا للمخالفين الذين تتوافر في حقهم موجبات التمتع بالإعفاء من الغرامة ، من تقديم الطلب الى الوحدة المحلية .

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن المبني أمام محكمة الدرجة الثانية في السابح من مارس سنة ١٩٨٧ - قبل فوات المهلة التي يحق فيها للمخالفين ، تقديم طلباتهم الى الوحدة المحلية المختصة في ٧ من يونية سنة ١٩٨٧ - والذي يتضمن تمسكه بالإعفاء من الغرامة المقررة بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وطلبه للتأجيل لتقديم ما يدل على تقدمه بطلب للوحدة المحلية ، وقد توافرت في حقه موجبات تمتعه بالإعفاء من الغرامة - على السياق المتقدم - يعد في خصوصية هذه الدعوى دفاعا بطلب وقفها اعمالا لحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ آنف البيان ، كي يتمكن الطاعن من تقديم دليل تقدمه ، بطلب الى الوحدة المحلية ، في خلال المهلة آنفة الذكر ، وهو بهذه المثابة دفاع جوهري ، اذ يترتب عليه - لو صح - اعفاء الطاعن من الغرامة التي قد يقضو بها عليه .

واذ كان ذلك ، فقد كان لزاما على محكمة الموضوع ان تمحصه بلوغه لغاية الامر فيه ، او ترد عليه بما يدفعه ، اما وهي لم تفعل ، بل اغفلته . ولم تعرض له البتة ، فان حكمها يكون مشوبا بالاخلال بحق الدفاع ، بما يعيبه ويوجب نقضه ، وذلك بغير حاجة الى بحث باقى اوجه الطعن . ولما كان الطعن مقدما للمرة الثانية ، فانه يتعين تحديد جلسة لنظر الموضوع ، اعمالا لنص المادة ٤٥ من قانون حالات واجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ ، (٤٥) .

-
- (٤٥) نقض جنائي ١٩٩١/٥/١٥ طعن ٦٧٦٧ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/١٦ طعن ٨٠٥٢ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٢٠٩٧ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٣٣٠٦ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٣٣٧٨ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٧ طعن ٥٨١٨ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٩ طعن ٤٣٦٨ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣٠ طعن ٥٨٨٥ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٣٠ طعن ٦٣٣٠ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٢ لسنة ٥٩ قضائية .

(٨٢) اجراءات التصالح :

تنص المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أن :

١ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات - قرار مسببا بازالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة .

٢ - ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة التجاوز على الازالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ، وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية .

٣ - وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات . وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها في الفقرة الأولى ، (٤٦) .

وبين من هذه المادة أن اجراءات التصالح تتطلب الكلام عن النقاط الآتية : تشكيل لجان التصالح واختصاص لجان التصالح والاختصاصات المخولة للمحافظ .

(٨٣) ١ - تشكيل لجان التصالح :

تنص المادة ١/١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة

-
- نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طمن ١٤١٧٨ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٤ طمن ١٤١٧١ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طمن ١٢٠٢٥ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طمن ١٤١٦٥ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طمن ١٤١٧٤ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/١ طمن ١٥٥١٢ لسنة ٥٩ قضائية
 - (٤٦) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر في ١٩٨٣/٦/٧
 - ملحق مجلة الحمامات تشريعات عام ١٩٨٣ ص ٩٢ -

بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات ٠٠٠ » .

وبين من هذه الفقرة أن لجان التصالح تشكل بقرار من المحافظ المختص أو من ينيبه المحافظ في ذلك . فاذا شكلت لجنة التصالح على غير هذا النحو فإن تشكيلها يكون باطلا . وقد يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل لجنة واحدة للتصالح أو أكثر من لجنة حسب ظروف كل محافظة وعدد مخالفات المباني الموجودة بها وعدد طلبات التصالح المقدمة اليها .

ولجنة التصالح فنية ثلاثية ، تتكون من ثلاثة من المهندسين ، يشترط فيهم توافر ثلاث شروط : الأول : أن يكونوا من المهندسين المعماريين والمدنيين ، أى من المتخصصين في هندسة العمارة والمدني . والثاني : أن يكونوا من المهندسين غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم في المحافظة المينين فيها ، وذلك لضمان حيديتهم وعدم معرفتهم أو اتصالحهم بملاك المباني المخالفين . والثالث : أن تكون لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في أعمال هندسة العمارة والمدني . والحكمة من هذا الشرط أن يكونوا على درجة عالية من الخبرة والكفاءة تبعث على الاطمئنان الى صحة وسلامة الرأى الذى يبذونه في مخالفات المباني سواء بالتصالح أو عدمه (٤٧) .

(٨٤) ٢ - اختصاص لجان التصالح :

تنص المادة ١/١٦ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة ٠٠٠ » .

وبين من هذه الفقرة أن لجان التصالح ليس لها اختصاص قانوني تستأثر به دون غيرها ، وانما كل اختصاصها - ان جاز هذا التعبير - هو ابداء الرأى فى طلبات التصالح التى تعرض عليها . وتتحدد طبيعة هذا

الرأى بأنه استشارى وليس الزاميا للمحافظ ، اذ يملك المحافظ الأخذ أو عدم الأخذ برأى هذه اللجان (٤٨) .

كذلك يتحدد دور لجان التصالح فى مجرد المعاينة للمباني المخالفة التحقق من مدى توافر أو عدم توافر شروط التصالح الخمسة السالفة وهى :

- ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .
- ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .
- ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .
- ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقرر فى قانون الطيران المدنى .
- ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ (٤٩) .

فإذا تبين للجان التصالح من المعاينة التى تجريها على الطبيعة للمباني المخالفة توافر شروط التصالح ، فانها تبدي الرأى بقبول التصالح عن المخالفة المروضة .

(٨٥) ٣ - الاختصاصات المخولة للمحافظ :

راينا ان رأى لجان التصالح الاستشارية لا يخرج عن فرضين :

الفرض الأول : أن تبدي لجان التصالح الرأى بقبول التصالح عن المخالفة المروضة ، وفى هذه الحالة يصدر المحافظ المختص قراره بالموافقة على قبول التصالح .

والفرض الثانى : أن تبدي لجان التصالح الرأى بعدم قبول التصالح عن المخالفة المروضة ، وفى هذه الحالة يصدر المحافظ المختص قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة الموقوفة بالطريق الإدارى ، وذلك خلال ١٥ يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها فى المادة ١٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ٣٠ / ١٩٨٣ . وقد اشترط القانون أن يكون قرار المحافظ فى هذا الفرض - بخلاف الفرض الأول - مسببا وذلك ضمانا لعدم التصف فى إصدار

(٤٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٧١ .

(٤٩) راجع البند ٧٦ شروط التصالح ص ١٩٦ .

قرارات الإزالة أو التصحيح ، حتى يطمئن أصحاب الشأن الى صحة وسلامة ذلك القرار وأنه يستند الى أسباب قانونية مبررة (المادة ١/٦) .

كذلك يملك المحافظ في هذا الفرض - بعد أخذ رأى لجان التصالح الاستشارية - التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ (المادة ٢/١٦) .

(٨٦) أحكام التصالح :

تنص المادة ٣/٣ و ٤ و ٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

- ٣ - وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي:
 - ١- من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه .
 - ٢- من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
 - ٣- من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
 - ٤- من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .
- ٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة .
- ٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، بما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائي . ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للجنة المشار اليها في الفقرتين الأولى والثانية .
- ٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه ، كما يخصص جانب منها لكافة اللجان الفنية طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية » .

وبين من هذه المادة أن الكلام عن أحكام التصالح تتطلب الكلام عن النقاط الآتية : الاختصاص النوعي والمحل بنظر الجريمة ، وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة ، الحكم في الدعوى الجنائية .

(٨٧) ١ - الاختصاص النوعي والمحل بنظر الدعوى :

ينقد الاختصاص النوعي بنظر جريمة البناء أو التوسيع أو التعلية أو التمديد أو التدعيم أو الهدم أو إجراء التشطيبات الخارجية بدون ترخيص

لمحكمة الجنح الجزئية - محكمة جنح البلدية كما في القاهرة والإسكندرية - وذلك بعد أن تحددت طبيعة الجريمة بالنظر إلى جسامتها النسبية طبقاً للقواعد العامة بأنها من نوع الجنح (المادة ٢١٥ أ ج) (٥٠) .

وقضت محكمة النقض بأن : « الممول عليه في تحديد الاختصاص النوعي هو بالوصف القانوني للواقعة كما رفعت بها الدعوى ، إذ يمنع عقلاً أن يكون المرجع في ذلك هو نوع العقوبة التي يوقعها القاضي انتهت من الفراغ من سماع الدعوى ، سواء كانت الجريمة قلقة أو ثابتة النوع ، وأياً كان السبب في النزول بالعقوبة عن الحد المقرر قانوناً » (٥١) . وقضى بأن : « من المقرر أن المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة ، في حين أن محاكم أمن الدولة ليست إلا محاكم استثنائية » (٥٢) ، وقضى بأن : « من المقرر أن مخالفة قواعد الاختصاص في المواد الجنائية بما في ذلك الاختصاص الولائي لا يترتب عليه إلا بطلان الحكم الصادر من محكمة غير مختصة ، وليس من شأنه أن يجعل الحكم منعماً ، لأن اختصاص المحكمة بالفصل في الدعوى الجنائية شرط لصحة الحكم لا لوجوده قانوناً » (٥٣) .

وينتقد الاختصاص المحل ينظر تلك الجريمة لأى من الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذي وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنح الجزئية الواقع في دائرتها المغار المخالف ، أو المكان الذي يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذي

(٥٠) البند ٨ ص ٢٦ .

- القانون ١٩٨٣/١٠٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٩٨٠/١٠٥ بإنشاء محاكم أمن الدولة حيث ينهى على أن :

« تختص محكمة أمن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر الجنايات للتقصص عليها في البابين (الثاني عشر) و (الثالث عشر) من الكتاب الثاني من قانون العقوبات ، وفي القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيع وتنظيم أعمال البناء ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة » (الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع (١) في ١٩٨٣/٨/٤ - ويعلق مجلة المحاماة تشريعات عام ١٩٨٣ ص ٢٤٤) .

(٥١) نقض جنائي ١٩٦٦/١٢/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٦٦٧ - ٢٤٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٦/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٥٢٦ - ١١٢ .

(٥٢) نقض جنائي ١٩٧٥/١/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ١٠ - ٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٦/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٢٢ - ٩١ .

- نقض جنائي ١٩٧٦/٥/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥٢٨ - ١١٩ .

- نقض جنائي ١٩٧٦/١١/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٨٣٩ - ١٧٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٩/٦/٢١ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٧٢٢ - ١٥٣ .

(٥٣) نقض جنائي ١٩٨١/٣/٤ طعن ١٩٧٩/٥٠ قضائية .

يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧-ج) .
وقضت محكمة النقض : « أن العبرة في الاختصاص المكاني إنما يكون بحقيقة الواقع ، وإن تراخى ظهوره الى وقت المحاكمة » (٥٤) . وقضى بأنه : « نصت المادة ٢١٧ اجراءات جنائية على أنه يتعين الاختصاص بالمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو الذي يقيم فيه المتهم ، أو الذي يقبض عليه فيه ، وهذه الأماكن قسائم متساوية في القانون لا تفاضل بينها » (٥٥) . وقضى بأنه : « لا يجوز الدفع بعدم الاختصاص المكاني لأول مرة أمام محكمة النقض ، ولو تعلق بالنظام العام ، ما لم تكن مقدمات الحكم تظاهره » (٥٦) .

(٨٨) ٢ - وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة :

تنص المادة ٥/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ٥٤/١٩٨٤ على أنه :

« وتسرى الأحكام السابقة على الدعوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي . ويوقف نظر الدعوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية » .

وبين من هذه الغيرة أن أحكام اتصالح المنصوص عليها بالقانون ٥٤/١٩٨٤ إنما تسرى أمام جميع درجات التقاضي ، سواء كانت أمام محكمة الجلع الجزئية أو محكمة الجلع المستأنفة ، وذلك بشرط واحد هو ألا يكون قد صدر في الدعوى الخاصة بمخالفات المباني حكم نهائي .

ويتحدد نطاق الوقف هنا بأنه يشمل وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة ويقصد بالدعوى المنظورة الدعوى التي ما زالت في دور المرافعة ،

-
- (٥٤) نقض جنائي ١٩٦٩/١٠/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٠٨ - ١٩٦
 - نقض جنائي ١٩٧٦/٥/١٧ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٩١ - ١٠٩
 - (٥٥) نقض جنائي ١٩٦٦/٥/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٥٧٨ - ١٠٣
 - نقض جنائي ١٩٦٨/٢/٥ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ١ - ١٢٤ - ٢٣
 - نقض جنائي ١٩٧٢/٢/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ١ - ١٤٢ - ٢٧
 - (٥٦) نقض جنائي ١٩٦٩/١٠/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٢٧ - ٢٠٠
 - نقض جنائي ١٩٧٠/٤/٦ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٣٢ - ١٢٨
 - نقض جنائي ١٩٧٢/٢/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ١ - ٢١٩ - ٥٤
 - نقض جنائي ١٩٧٦/٤/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٣٦ - ٩٤

حتى ولو كانت محجوزة للحكم ، اذ في هذه الحالة يتعين إعادة الدعوى للمرافعة ، طالما أن العبرة هي بظهور حكم نهائي في الدعوى .

وتحدد طبيعة الوقف هنا بأنه وقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون على النحو الذى جرى به نص القانون ١٩٨٤/٥٤ (٥٧) . باعتبار أن هذا القانون أصلح للمتهم اذ أنه ينشئ مركزاً أو وضعاً أصلح له من القانون القديم . وقد « جرى قضاء محكمة النقض على أن المقصود بالقانون الاصلح في حكم الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات هو القانون الذى ينشئ للمتهم مركزاً أو وضعاً يكون أصلح له من القانون القديم » (٥٨) .

ويجب على المخالف أن يطلب من المحكمة الجنائية التى تحكمه وقف الدعوى الجنائية ، لحين البت في طلب التصالح المقدم منه أمام لجان التصالح بالوحدة المحلية المختصة ، ومن ثم فلا يجوز للمحكمة أن تحكم به من تلقاء نفسها طالما لم يطلبه الخصوم ، لأنه ليس من النظام العام (٥٩) .

ويترتب على كون الوقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون ، أنه ليس للقاضى الجنائى سلطة تقديرية في تقدير الايقاف من عدمه ، في حالة تقدم المخالف بطلب التصالح أمام لجان التصالح بالادارة المحلية المختصة ، ثم طلبه من المحكمة وقف الدعوى الجنائية لحين البت في طلب التصالح المذكور (٦٠) .

وتحدد مهلة الوقف بالمدة المشار اليها في الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . والمدة المشار اليها في الفقرة الأولى خاصة بالشرط الخامس من شروط التصالح وهو أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى في ٧ يونيو

(٥٧) هذا الوقف ليس وقفاً تمليقياً مما تأمر به المحكمة كلما رأت تطبيق حكمها في الموضوع على الفصل في مسألة أخرى يتوقف عليها الحكم (المادة ١/٢٩٩ مرافعات) .
وليس وقفاً مما يعمل في نطاق الفصل في المسائل الفرعية التى يتوقف عليها الحكم في الدعوى الجنائية وتخص المحكمة الجنائية بالفصل فيها (المادة ٢٢١ ج١) . كما أنه ليس وقفاً من قبيل وقف الدعوى المدنية حتى يحكم نهائياً في الدعوى الجنائية (المادة ١/٢٦٥ ج١)
ولكنه وقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون على النحو الوارد بالترتيب .

(٥٨) نقض جنائى ١٦٦٢/٤/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٢٤٧ - ٨٧ .

- نقض جنائى ١٩٧٥/٦/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٥٢٩ - ١٢٢ .

(٥٩) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٥٨ .

(٦٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٥٩ .

١٩٨٥ (٦١) • والمدة المشار إليها في الفقرة الثانية خاصة بمعاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تتجاوز شهرا •

وقد قلنا عند الكلام عن البريان الزماني للتصالح أنه يبين من الفقرة الأولى أن المشرع قد عمد الى اطالة مهلة التصالح ١٨ شهرا أخرى ، فبعد ان كانت المهلة تنتهي في يوم ١٩٨٣/١٢/٧ أصبحت ممتدة الى يوم ١٩٨٥/٦/٧ . ولعل النى دفع المشرع الى اطالة مهلة التصالح ، أنه كان قد حدد المهلة الأولى بستة شهور (١٩٨٣/٦/٨ - ١٩٨٣/١٢/٧) . تقف فيها الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تتجاوز شهرا • وكان هذا التحديد التحكيمي بمثابة المآزق الذى وجد المشرع نفسه فيه • فقد كشف العمل عن عزم كفاية المدة لكى تنتهى اللجان المختصة من معاينة طلبات التصالح الكثيرة التى أوجب انهائها خلال مدة لا تتجاوز شهرا من تاريخ التقدم بطلب التصالح • ولذلك عمد المشرع الى تحديد المهلة الأولى بجعلها ثلاثة اشهراتها (١٩٨٣/١٢/٧ - ١٩٨٥/٦/٧) •

كما قلنا أنه كان الأفضل لو لم يحدد المشرع مهلة معاينة الأعمال المخالفة بمدة شهر ، تقف فيه الاجراءات • ونرى - مع البعض - أنه كان الأفضل لو لم يحدد المشرع مدة الوقف هنا بشهر • وانما يكون الوقف غير محدد المدة ، بمعنى أن يكون الوقف لحين الفصل فى طلب التصالح بالقبول أو الرفض ، حتى تكون الفرصة متاحة امام لجان التصالح للمعاينة والبت فى الطلبات المقدمة للتصالح (٦٢) •

(٨٩) ٣ - الحكم فى الدعوى الجنائية :

تنص المادة ٣/٣ و٤ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ على أنه :

- ٣ - وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :
- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه •
 - ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه •

(٦١) راجع البند ٧٦ شروط التصالح ص ١٩٦ •

(٦٢) راجع البند ٧٤ البريان الزماني للتصالح ص ١٩٠ •

- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .
- ٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة .

وبين من هاتين الفقرتين أن الحكم في الدعوى الجنائية لا يتعدى أربع حالات :

- الأولى :** إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .
- الثانية :** إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .
- الثالثة :** إذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .
- الرابعة :** إذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .

ونتناول شرح هذه الحالات على التوالي :

(٩٠) الحالة الأولى : إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح :

قلنا عند الكلام عن الأحكام المستحدثة أنه يبين من استقراء نص المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدلة ، أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد استحدثت ثلاثة أحكام ، نالها إضافة فقرة جديدة للمادة هي الفقرة الرابعة التي استحدثت حكماً جديداً يقضى بتقرير إعفاء جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة (٦٣) .

فإذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح ، فإن حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتي :

١ - لا يخضع الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الحبس المنصوص عليه بالمادة ١/٢٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦

(٦٣) راجع الأحكام المستحدثة للتصالح بند ٧٢ من ١٨٠ .

المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررّة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . والقول بعكس ذلك يؤدّي إلى مخالفة المحكمة من الإعفاء التشريعي في هذه الحالة ، ثم لتعارض ذلك مع قبول التصالح من جانب الجهة الإدارية(٦٤) .

٢ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهو الغرامة التي لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتصالح فيها بحسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . والقول بعكس ذلك يؤدّي إلى مخالفة المحكمة من الإعفاء التشريعي في هذه الحالة وهي التخفيف عن الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتا صغيرا متواضعا للسكنى لا تصلح تكلفته الفعلية مبلغ عشرة آلاف جنيه(٦٥) .

٣ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة. وهي إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ والمستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررّة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة ، ثم لتعارض ذلك مع قبول التصالح من جانب الجهة الإدارية(٦٦) .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الإضافية التي لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك الغرامة الإضافية ، مقررّة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة ، ثم إن الأحكام التي ذهبت إلى القضاء بالغرامة

(٦٤) راجع العقوبة الأصلية المقررة للجريمة البند ٦٦ ص ١٧٩ .

- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .

(٦٥) راجع العقوبة الأصلية المقررة للجريمة البند ٦٩ ص ١٧١ .

(٦٦) راجع العقوبة التكميلية المقررة للجريمة البند ٧٠ ص ١٧٤ .

- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .

الإضافية لا نجد سنداً تشريعياً لها ، بل إنها تخالف الحكمة من الاعفاء التشريعي في هذه الحالة وهي انتخفيف عن الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيتاً صغيراً متواضعاً للسكنى لا تصل تكلفته الفعلية مبلغ عشرة آلاف جنيه (٦٧) .

(٩١) الحالة الثانية : إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح :

إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح ، فإن حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتي :

١ - لا يجوز الحكم على المخالف بالمقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الحبس المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٣٥ . وذلك بما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقررّة وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدّد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة ، حتى إذا لم يقبل التصالح من جانب الجهة الإدارية (٦٨) .

٢ - الحكم على المخالف بالمقوبة الأصاوية المقررة للجريمة وهي الغرامة التي لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتصالح فيها حسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٣٥ (٦٩) . ولا يمتنع على هذا القول بحكم المادة ٤/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ باعفاء جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه الأحوال ، ذلك أن مجال أعمال هذا الحكم هو أن يقبل التصالح من جانب الجهة الإدارية .

٣ - الحكم على المخالف بالمقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهي إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكرراً (١) من قانون المباني الحالي/ ١٩٧٦ ، مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٣٥ . ذلك أنه لا محل للإعفاء من هذه العقوبة طالما أن التصالح لم يقبل من

(٦٧) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٥ .

(٦٨) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٦٩) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

جانب الجهة الادارية (٧٠) .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاصلية التي لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، لأن السريان الزمني لأعمال هذه الغرامة يبدأ من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فـ ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا تسرى على أحوال التصالح (٧١) .

(٩٢) الحالة الثالثة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة

عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح :

اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح ، فإن حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتي :

١ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية للجريمة وهي الحبس المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقرر وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه في المادة المذكورة ، حتى اذا لم يقبل التصالح من الجهة الادارية (٧٢) .

٢ - الحكم على المخالف بالعقوبة الأصلية المقررة للجريمة وهي الغرامة .

وتحدد ماهية هذه الغرامة بالغرامة النسبية المنصوص عليها بالمادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ ، وليس الغرامة التي لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . ذلك أن مجال أعمال الغرامة الأخيرة هو رفض قبول التصالح من جانب الجهة الادارية .

وتحدد الغرامة النسبية على الوجه التالي :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٤٠ ألف جنيه .

(٧٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٧١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

(٧٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦ .

- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

٣ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهم
إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢
مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ٢٥/
١٩٩٢ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على
تلك العقوبة ، مقرر وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على
الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، ثم لتعارض ذلك مع قبوله
التصالح من جانب الجهة الادارية .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الاضافية التى لا تتجاوز قيمة
الأعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني
الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فى ١٩٨٣/٦/٨ ، ولا
تسرى على أحوال التصالح (٧٣) .

(٩٣) الحالة الرابعة : اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة **عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح :**

اذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها
التصالح ، فان حكم هذه الحالة يكون على النحو الآتى :

١ - لا يجوز الحكم على المخالف بالعقوبة الاصلية المقررة للجريمة وهم
الحبس المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦
المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، وذلك بعد ما أغفلت المادة ٣/٣ من
القانون ١٩٨٤/٥٤ النص على تلك العقوبة ، مقرر وتكون العقوبة فى جميع
الأحوال غرامة تحدد على الوجه المنصوص عليه فى المادة المذكورة ، حتى
اذا لم يقبل التصالح من جانب الجهة الادارية (٧٤) .

٢ - الحكم على المخالف بالعقوبة الاصلية المقررة للجريمة وهى الغرامة
التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها حسب

(٧٣) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٦

(٧٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ١٦٧

الأحوال المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦
المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ . ولا يعترض على هذا القول بحكم المادة
٤/٣ من القانون ١٩٨٤/٥٤ ، ذلك أن مجال اعمال هذا الحكم هو أن يقبل
التصالح من جانب الجهة الادارية .

٣ - الحكم على المخالف بالمقوبة التكميلية المقررة للجريمة وهي ازالة
او تصحيح او استكمال الاعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢
مكررا (١) من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/
١٩٩٢ ، ذلك أنه لا محل للاعفاء من هذه المقوبة طالما أن التصالح لم
يقبل من جانب الجهة الادارية (٧٥) .

٤ - لا يجوز الحكم على المخالف بالغرامة الإضافية التي لا تتجاوز قيمة
الاعمال المخالفة المنصوص عليها بالمادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني
الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، ولا تسرى على أحوال
التصالح .

(٩٤) مقترحات المؤلف للتصالح :

بعد الاستعراض السالف للقواعد الخاصة بالتصالح ، نقترح على
المشرع تقنين الواقع الجارى عليه العمل ، بإزالة الخلاف العمل حول السريان
الزمانى لقانون التصالح ، حتى يجد مذهب المحاكم الدنيا فى تطبيقه سند
التشريعى ، وذلك على النحو الآتى :

١ - الفاء صفة التأقيت عن قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ،
وذلك بحذف عبارة « قبل العمل بهذا القانون » حتى ينطبق التصالح على
كافة الوقائع سواء السابقة أو اللاحقة عليه دون التقيد بمهلة تشريعية
معينة ، سواء المهلة الأولى التى انتهت فى ١/٦/١٩٨٤ أو المهلة الثانية التى
انتهت فى ١/٦/١٩٨٥ ، أو المهلة الثالثة التى انتهت فى ٧/٦/١٩٨٧ .

٢ - الفاء شرط تقديم طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة .
وذلك بحذف عبارة « أن يقدم طلب التصالح الى الوحدة المحلية المختصة » ،
حتى ينفذ المجال أمام المحاكم لتطبيق القانون باعتباره القانون الأصلى
كلمتهم ، سواء قدم أو لم يقدم طلب التصالح .

٣ - علم تحديد مدة وقف الاجراءات بشهر ، وذلك بحذف عبارة « وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ٠٠٠ مدة لا تجاوز شهرا » ، حتى يتخلص المشرع من المأزق الذي وضع نفسه فيه ، ويكون الوقف غير محدد المدة ، وتظل الاجراءات موقوفة لحين الفصل في الدعوى بحكم نهائي .

٤ - الفاء لجبان التصالح الموقلة التي اثبت العمل علم جنواها . وذلك بحذف عبارة « الى ان تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ » ، حتى يعرض موضوع المخالفة برمته على المحكمة الجنائية المختصة بالقييد والنوصف المنطبقين على الواقعة بناء على محضر المخالفة المحرر بمعرفة مهندس التنظيم المختص ، فاذا تبين للمحكمة توافر شروط تطبيق القانون ٥٤/١٩٨٤ ، ١٩٨٦/٩٩ ، باعتباره القانون الأصلح ، عملت تطبيقه . وهذه الشروط هي : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لاحكام قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ ، ٢ - ألا تشكل المخالفة خطر على الأرواح والممتلكات ، ٣ - ألا تتضمن المخالفة المقررة في قانون الطيران المدني . وتملك المحكمة التحقق من ذلك بكافة طرق الاثبات القانونية مثل نسب خبير في الدعوى ، أو شهادة الشهود ، أو المأينة ، أو أوراق الدعوى ، أو القرائن .

٥ - اعادة صياغة الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم وأعمال البناء على النحو الآتي :

١ - لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له الاستفادة من أحكام هذه المادة .
٢ - وفي هذه الحالة يشترط الآتي : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لاحكام قانون المباني الحالي ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ . ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم . ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على القيسود المقررة في قانونه الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ .

المبحث السابع التطبيقات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص

(٩٥) تمهيد :

قلنا أن العناية الفائقة بالتطبيقات العملية هي الطابع العام الذي نحرص عليه دائما وتتميز به كتاباتنا ، باعتبار أن هذه التطبيقات هي التي تبث الحياة في النصوص إذا كانت جامدة ، وتضفي عليها الوضوح إذا كانت غامضة ، وتحدد مدلولها إذا كانت مطاطة ، ثم أن العمل يأتي دائما بمشكلات جديدة لم تكن في الحسبان عند سن التشريع لأول مرة ، ومن ثم فتدعو القاضى والمحامى للاجتهاد ، كما تدعو المشرع الى تدارك النقص في التشريع .

لذلك نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص ، التي أمكننا التوصل اليها ، ولا سيما بعض الأحكام الادارية الهامة التي أثارت الرأي العام على مستوى الجمهورية ، وذلك على النحو الآتى :

(٩٦) لا يكفي مجرد التقدم بطلب الحصول على ترخيص البناء ، بل لابد من الحصول على الترخيص فعلا : وقائع القضية :

بتاريخ ١٩٥٥/٤/١٦ تقدم المتهم بطلب الترخيص له بإقامة بناء .
وبتاريخ ١٩٥٥/٤/٢٥ أجريت المعاينة وتبين أنه يرغب في هدم المبانى الموجودة بملكه وإعادة بناء دورين طبقا للرسم الهندسى المقدم منه ، فأوقفت إجراءات الترخيص ، وأعيد اليه الرسم لاصلاحه ، وبتاريخ ١٩٥٥/٦/١٦ أجريت معاينة أخرى لمعرفة ما إذا كان المتهم قد أقام البناء موضوع الدعوى فى ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ ولتجديد مدى مخالفته له ، فتبين منها أن البناء لم يتم ، وكل ما حدث هو ارتفاع بمبانى الواجهة الشرقية والجدران الداخلية للجزء الشرقى من الملك الى ثلاثة أمتار تقريبا ولم يتم بناء السقف بعد .
حتى يمكن التحقق من انتهاء بناء الدور الأرضى وحصر المخالفات . تأثر على طلب الترخيص بالحفظ نظرا الى سريان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ . وبتاريخ

١٩٥٥/٧/٢٠ تقدم المتهم بشكوى الى البلدية طالبا الترخيص وفقا للقانون القديم بدعوى أن ملكه يطل على شارع عرضه أربعة أمتار ويضر به تطبيق القانون الجديد . وبتاريخ ١٩٥٥/١٢/٢٠ قام المهندس المختص بتحرير محضر أثبت فيه أن الطاعن أقام البناء الموصوف به على غير الأوضاع القانونية وبدون الحصول على رخصة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

وقد اتهمت نيابة مركز المحلة الكبرى الجزئية المتهم بأنه :

أولاً : أنشأ المباني المبنية بالمحضر بغير ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

ثانياً : ارتكب المخالفات المبنية بالمحضر عندما أقام المباني موضوع التهمة الأولى .

وطلبت النيابة العامة معاقبة المتهم بالمواد ١ و ١٦ و ٢١ و ٢٤ و ٣٠ من قانون المباني ١٩٥٤/٦٥٦ .

قضت محكمة جناح مركز المحلة الكبرى - حضورياً غفلاً بمواد الاتهام بتغريم المتهم مبلغ مائة قرش ، وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقته .
استأنف المحكوم عليه هذا الحكم طالبا الفأوه وبراءته مما نسب اليه .
كما استأنفته النيابة العامة طالبة الزامه برسوم الرخصة .

قضت محكمة الجناح المستأنفة بطنطا - حضورياً - بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من الغرامة والتصحيح للأعمال المخالفة ، وبإجماع الآراء بإلزام المتهم برسوم الرخصة .

طعن المحكوم عليه في الحكم الاستثنائي بطريق النقض بسبب القصور ومخالفة القانون ، تأسيساً على أنه دانه وقضى بتصحيح البناء وفقاً للقانون ١٩٥٤/٦٥٦ ، مع أن النابت من الأوراق أنه قدم طلب الحصول على ترخيص بالبناء قبل صدور هذا القانون ، وفي ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ الواجب التطبيق على واقعة الدعوى ، وقد تم البناء وفقاً له . - ولا يغير من ذلك قول مهندس البلدية أن البناء لم يستكمل في ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ ، ما دام قد بدأ في بنائه في ظل القانون المذكور ، خاصة وأن للحكمة العليا قد استقر رأيها على أن الجريمة المسندة للطاعن جرمية وقتية . كما أنه قد ثبت من أقوال المهندس أمام محكمة ثاني درجة أن جميع مخالفات البناء قد أزيلت - فيما عدا الواجبة التي أقيمت في ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ وهي مطابقة للمواصفات التي نص عليها في هذا القانون . فما كان يسوغ للحكم

أن يقضى بتصحيح البناء ، هذا فضلا عن أن القانون ١٩٥٦/٢٥٩ يمنع الحكم بالتصحيح ، ويكتفى بتوقيع الغرامة على المخالف .

وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« لما كان ذلك ، وكان القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني الذي دين الطاعن بمقتضاه قد صدر في ٨ من ديسمبر سنة ١٩٥٤ ، ونشر في الجريدة الرسمية في ٩ من الشهر المذكور ، ونصت المادة ٣٥ منه على أن يعمل به بعد ستة أشهر من تاريخ نشره أى في ٩ من يونيو سنة ١٩٥٥ ، كما نصت المادة ٣٤ على أن أحكامه تسرى على المباني المرخص في إقامتها قبل العمل به .

وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيه أن الطاعن لم يمنح ترخيصا قط بإقامة البناء ، وأن المأينة التي أجريت في ١٥/٩/١٩٥٥ أسفرت عن أن البناء شيد على خلاف القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذي كان ساريا قبل ذلك اعتبارا من ١٩٥٥/٦/٩ ، ولا عبرة بما يثيره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة في ظل القانون ١٩٤٨/٩٣ ، ما دام هذا الترخيص لم يمنح له .

وكان لا يبين من محاضر جلسات المحاكمة أن مهندس البلدية شهد بأن الطاعن أقام واجهة البناء في ظل القانون المذكور - خلافا لما ذهب إليه الطاعن - ، لما كان ذلك ، وكان لا محل لما يثيره الطاعن أيضا من سريان القانون ١٩٥٦/٢٥٩ على واقعة الدعوى ، وعدم جواز الحكم بالتصحيح طبقا له ، ذلك لأنه لم ينص فيه على القانون ١٩٥٤/٦٥٦ الذي دين الطاعن وفقا له ، فإن الطعن يكون على غير أساس ، ويتعين رفضه موضوعا ، مع تغريم الطاعن بمبلغ عشرة جنيئات عملا بنص المادة ٤٢٧ من قانون الإجراءات الجنائية » (١) .

(٩٧) الترخيص الضمني لا يعد ممنوحا بمقتضى القانون ،

الا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه في يوم

١٩٥٦/١٠/٩ بدائرة مفاغة محافظة المنيا ارتكب الآتي :

(١) نقض جنائي ١٩٥٩/١/٢٧ مجموعة أحكام النقض ١٠ - ١ - ١٢١ - ٢٧ .

- ١ - أقام البناء المبني بالحضر بدون ترخيص .
 - ٢ - جعل ارتفاع البناء المذكور أكثر من المقرر .
 - ٣ - تصدى بروز « البلكونة » أكثر من ١٠٪ من عرض الطريق .
- وطلبت النيابة العامة عقابه بالمواد ١ و١٤ و٢٤ و٣٠ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني .

قضت محكمة جناح مغاغة الجزئية - حضوريا - بتاريخ ١١/٤/١٩٥٧ عملا بمواد الاتهام ، بتغريم المتهم جنيتها عن كل تهمة وأمرت بالإزالة ، غاستأنف المتهم هذا الحكم .

قضت محكمة المنيا الابتدائية (بهيئة استئنافية) بتاريخ ٢٣/١٠/١٩٥٧ بقبول الاستئناف شكلا - وقبل الفصل في الموضوع - بنصب مكتب الخبراء الحكوميين بالقاهرة لأداء المأمورية المبينة بمنطوق الحكم . وبجلسة ١٢/٤/١٩٥٧ استبدلت مكتب الخبراء الحكوميين بأسسيوط بمكتب خبراء القاهرة لمباشرة تلك المأمورية .

وبجلسة ١٤/١/١٩٥٩ قضت المحكمة - حضوريا - في الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما أسند اليه . واستند في الحكم في قضائه هذا الى قوله : « ومن حيث أن مكتب الخبراء بأمر مأموريته وقدم تقريره الذي اطلعت عليه المحكمة ، والذي خلص فيه أولا الى أنه بتحقيق أن المتهم قد قام بالأعمال موضوع الاتهام بدون رخصة مما يخالف القانون ، فقد اتضح أنه قام قبل تنفيذ الأعمال موضوع المخالفة بتقديم طلب الرخصة والرسومات الملحقه المطابقة للتنفيذ والمطلوبة في القانون في هذا البند ، الا أنه لم يثبت أن هناك ما يحول دون اعتماد الرخصة ، ولم يخطر بها في ظرف الخمسة عشر يوما التي حددها القانون ، الأمر الذي دعا المتهم الى إقامة البناء ، ويتيح له القانون العمل بذلك ، طالما أنه قام باتخاذ الاجراءات اللازمة من جانبه ، ولم يتلق ردا حتى خمسة وعشرين يوما » . ثم قضت المحكمة - حضوريا - بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما أسند اليه بلا مصاريف جنائية .

فطعنت النيابة العامة في هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ في تاويل القانون ، وما شابه من قصور في التسييب حين قضى بتبرئة الماطعون ضده من تهمة اقامته بناء بدون ترخيص اعتمادا على ما تضمنه تقرير مكتب الخبراء الحكوميين المقدم في الدعوى من تفسير خاطيء لنص المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني ، مؤداه أن المدة التي

يجب فيها على السلطة القائمة على أعمال التنظيم اخطار طالب الترخيص بالبناء ، بما يحول دون اعتماد الرخصة هي خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الطلب ، فإذا مضى خمسة وعشرون يوما دون ابداء رأيها كان من حق الطالب مباشرة البناء ، طالما أنه قد قام باتخاذ الاجراءات اللازمة من جانبها .

وهذا الذي ذهب اليه الحكم يخالف التأويل الصحيح لحكم المادة المذكورة التي تمنح السلطة القائمة على أعمال التنظيم حق ابداء رأيها في خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، فان رأت وجوب ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسومات المقدمة أعلنت الطالب بها بكتاب موصى عليه في خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الطلب . ويعتبر طلب الترخيص ممنوحا اذا لم يصدر قرار في خلال المدة المذكورة ، متى مضت عشرة أيام من تاريخ اعلان انذار الطالب للسلطة المذكورة على يد محضر دون أن تبدي رأيها .

ومؤدى ما تقدم لانه يكون لهذه السلطة أن تبدي رأيها في خلال اربعين يوما من تاريخ تقديم الطلب اذا اتبع الطالب الاجراءات التي رسمها القانون - لا خمسة وعشرين يوما كما ورد بتقرير مكتب الخبراء الذي اعتمده الحكم . كما نأ الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذي اقيم فيه البناء ، وهل تم قبل صدور القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ أو بعده ، ومدى ما روعى من اجراءات ومواعيد لاعتبار الترخيص ممنوحا بقوة القانون قبل مباشرة أعمال البناء ، مما يوجب الحكم ويستوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« لما كان ذلك ، وكان ما تنمناه النيابة على الحكم المطعون فيه صحيحا ، ذلك أن الأصل وفقا للقانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المبانى أنه لا يجوز لأحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالا نصت عليه المادة الأولى من القانون الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من السلطة القائمة على أعمال التنظيم . وقد نظمت المادة الثالثة طريقة استصدار الترخيص متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب اقامتها مطابقا للشروط المنصوص عليها في القانون والقرارات المنفذة له ، فنصت على أن : « يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من ينوب عنه مصحوبا به الرسومات والمستندات والبيانات التي تحدد بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية على أن تكون الرسومات موقعا عليها من مهندس تقايى - وعلى السلطة القائمة على أعمال

«التنظيم أن تثبت في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب - فإذا رأت وجوب عمل تعديلات أو تصحيحات في الرسومات المقدمة أعلنت الطالب بها بكتاب موصى عليه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم الرسومات المعدلة - ويعتبر الترخيص ممنوحا إذا لم يصدر قرار خلال المدد المبينة في الفقرة السابقة ومضت عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنذار على يد محضر دون أن تبدي السلطة القائمة على أعمال التنظيم رأيها في منح الترخيص من علمه » .

ومؤدى ذلك أن الترخيص لا يعد ممنوحا للطالب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفاقته ثلاثين يوما متوالية، أو مجزأة على فترتين في حالة الخطأ السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطالب بما يعين لها من تعديلات أو تصحيحات في الرسومات المقدمة وإعادة هذه الرسومات إليها - وبشرط أن يمضي عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنذار إليها الذى يقوم به الطالب على يد محضر دون أن تبدي رأيها في خلال تلك المدة .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه فضلا عن أنه قد بنى على تفسير خاطئ لحكم المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، فإنه لم يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء وما قام به المطعون ضده من إجراءات فى الحدود التى رسمها القانون قبل مباشرة البناء مما يسمه بالقصور فى البيان ، ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة ، مما يتعين منه مع نقض الحكم الإحالة (٢) .

(٩٨) التمسك باعتبار الترخيص ممنوحا

لعدم إصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم

قرارا مسببا برفض الطلب ،

عدم قيام المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه

أخلال بحق الدفاع يجعل الحكم مشوباً بالقصور :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أن البين من استقراء نص المادتين السادسة والسابعة

(٢) نقض جنائى ١٩٦٠/٥/٣٠ مجموعة أحكام النقض ١١ - ٢ - ٥١٦ - ٩٩ .

- راجع الترح الفقهى للترخيص الضمنى البند ٦١ من ١٤٢ .

من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، أنه الشارع اعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص بإقامة البناء ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه - وهى ستون يوما من تاريخ تقديم الطلب ، وإخطار اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون المذكور ، أو ثلاثون يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو الموافقات المطلوبة أو الرسوم المعدلة - وذلك دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه ، أو طلب استيفاء بعض البيانات والمستندات أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصميمات على الرسوم ، مع التزام طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على محضر جلسة ١٠ من ديسمبر سنة ١٩٨٤ أمام محكمة أول درجة ، ومحضر جلسة ١٨ من ديسمبر سنة ١٩٨٥ ، أن المدافع عن الطاعن طلب تطبيق المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والقضاء ببراءته على هذا الأساس ، وقد حصل الحكم بهذا الدفاع فى مدوناته ، إلا أنه لم يبد رأيه فيه . وكان تمسك الطاعن باعتبار الترخيص بالبناء ممنوحا له طبقا لنص المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لعدم إصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم قرارا مسببا برفض الطلب المقدم منه للحصول على ترخيص بإقامة البناء موضوع الاتهام ، خلال المدة المحددة بالمادة السادسة من ذلك القانون ، يعد فى صورة الدعوى دفاعا جوهريا يتغير به - لو صح - وجه الرأى فى الدعوى ، لما قد يترتب على ثبوت صحته من انحسار التائم عن الواقعة المسندة اليه .

ومن ثم فقد كان لزاما على المحكمة - حتى يستقيم قضاؤها - أن تحققه بلوغا لفاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائفة تؤدى الى اطراحه . أما وهى لم تفعل ، فإن الحكم المطعون فيه يكون فوق قصوره . قد أخل بحق الطاعن فى الدفاع بما يوجب نقضه وإعادة (٣) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أنه يبين من المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعنة

(٣) نضى جئى ١٩/١٠/١٩٩٠ شئ ٨٧١٣ لسنة ٥٨ قضائية .

تقدم بجلسة ٢١ من نوفمبر سنة ١٩٨٥ أمام محكمة اول درجة بمذكرة بدفاعه ، ضمنها أنها تقدمت الى الجهة الادارية المختصة - حي جنوب الجزائر - بطلب الحصول على ترخيص بالبناء . واتخذت الاجراءات الواجبه . وتقدمت بالمستندات اللازمة ، الا ان الجهة الادارية لم تصدر قرارا برفض الترخيص لها ، مما يعد بمثابة ترخيص عملا بحكم المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء . وان ذلك ثابت بتحقيقات اللجنة رقم ١٩٩٨ لسنة ١٩٧٥ الدقى ، التى ما زلت محل تحقيق ، وطلب ضمها اثباتا لدفاعها .

لما كان ذلك وكان الثابت من الاطلاع على محاضر جلسات المحاكمة ، أن المدافع عن الطاعة طُلب الى محكمة اول درجة بجلسة ٢ من يناير سنة ١٩٨٥ ، ضم محضر اللجنة المنوّه عنه ، كما طُلب الى محكمة ثانى درجة بجلسة ١٩ من مارس سنة ١٩٨٦ التى صدر فيها الحكم المطعون فيه - التصريح له باستخراج صورة من المحضر المذكور لكونه متداولاً فى التحقيق .

لما كان ذلك ، وكانت الفقرة الأولى من المادة السابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء تنص على أنه « يعتبر بمثابة موافقة على الترخيص ، انقضاء المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسيب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طُلب استيفاء بعض البيانات على الرسومات ، ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ... الخ » .

وكان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعة ، دون أن يعرض لهذا اندفاع أو يرد عليه رغم جوهريته ، إذ قد يتغير بتحقيقه وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون معيباً باقصور ، فضلا عن الاخلال بحق الدفاع ، مما يوجب نقضه « (٤) » .

(٩٩) تعذر الحصول على ترخيص باقامة البناء ،

لا يصلح مسوغا لانشائه فعلا قبل الحصول على الترخيص:

وقائع القضية : اتهمت انيابة العامة المطعون ضدها بانها فى يوم

(٤) نظري جـ ١٩/١٢/١٩٩٠ طعن ٨١٧٢ لسنة ٥٨ قضائية .

١٩٦٥/٨/٢٣ بدائرة قسم أول طنطا ارتكبت الآتي :

- ١ - أنشأت تقسيما دون أن تكون حاصلة على موافقة سابقة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم .
- ٢ - أنشأت البناء المبين بالمحضر قبل الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم .

وطلبت النيابة العامة عقابها بالمواد ١ ، ٢ ، ٣ من قانون ١٩٤٠ / ٣ و ١٦ و ١٧ و ١٨ و ١٩ و ٢١ من القانون ١٩٦٢/٤٥ .

قضت محكمة جنح طنطا الجزئية - حضوريا - بتاريخ ١٩/٢/١٩٦٦ عملا بمواد الاتهام بتفريم المتهمه مائة قرش والازالة عن التهمة الأولى ، وعشرة جنيهات والازالة عن التهمة الثانية . فاستأنفت المتهمه والنيابة العامة هذا الحكم .

قضت محكمة طنطا الابتدائية (بهيئة استئنافية) حضوريا بتاريخ ١١/٩/١٩٦٦ بقبول الاستئناف شكلا ، وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبرائة المتهمه بلا مصروفات جنائية .

طلعت النيابة العامة في هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ في تطبيق القانون اذ قضى ببراءة المظنون ضدها من تهمة إقامة بناء على أرض لم تقسم وإقامة بناء بدون ترخيص، ذلك أنه أسس البراءة في التهمة الأولى على أنها لم تنشأ التقسيم ، مع أن ذلك شرط لصحة الحكم بالازالة دون الحكم بالغرامة المنصوص عليها في المادة ٢٠ من القانون ١٩٤٠/٥٢ في شأن تقسيم المباني . كما أسس البراءة من التهمة الثانية على أنه يستحيل على المتهمه الحصول على ترخيص بالبناء ما دامت السلطة القائمة على أعمال التنظيم لا تقره ، مع أن تلك الاستحالة ينتفي بها وجوب أعمال أحكام القانون .

وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« وحيث أن الحكم المطعون فيه قال تسببوا لقضائه بالبراءة ما نصه : « وحيث أن المحكمة تثبت لها من الاطلاع على أوراق الدعوى أن المتهمه ليست هي المالكة للأرض الزراعية التي لم يصدر مرسوم بتقسيمها وهي مشترية فقط أرض فيها . وأنه لما كان ذلك ، وكانت محكمة النقض قضت في الطعن ١٧٨٥ سنة ٣١ ق بأنه يشترط للازالة أن يكون المتهم هو القائم بالتقسيم دون غيره ، ومن ثم تكون التهمة الأولى مشكوكا فيها .

وطلبت النيابة العامة عقابه بالمواد ١ و ٢ و ٥ و ٦ و ٨ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ المعدل بالقانون ١٩٥٦/٢٨٩ ، والمواد ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٧ من القانون ١٩٦١/١٧٨ .

قضت محكمة جنح بندر سوهاج الجزئية في الدعوى - حضوريا - عملا بمواد الاتهام بتفريم المتهم ثلاثة أمثال قيمة البناء المهدم المقدر بمبلغ ٣٧٥٦٠٠ جنيه . فاستأنف المتهم هذا الحكم .

قضت محكمة سوهاج الابتدائية (بهيئة استئنافية) - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلا ، وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف .

طعن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض : بسبب الاخلال بحق الدفاع والقصور في التسبيب ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانته بجريمة هدم مبنى غير آيل للسقوط دون ترخيص بذلك ، في حين أن دفاعه أمام محكمة ثان درجة كان يقوم على أنه لم يهدم البناء ، وأنه قام بترميمه فحسب وفقا للتصريح الصادر له بذلك ، وطلب ندب خبير هندسى لمعاينته ، غير أن الحكم المطعون فيه قد التفت عن تحقيق هذا الدفاع الجوهرى أو الرد عليه بما يدفعه ، فصدر معيبا بما يوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« وحيث أن ما أثاره الطاعن من ذلك صحيح ، إذ يبين من الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن التهمة المسندة الى الطاعن - وهى هدم مبنى داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح - ثابتة فى حقه مما أثبتته مهندس التنظيم من أنه قام بهدم منزله من الداخل بالدور الأرضى والأول والثانى العلويين بدون ترخيص ، كما يبين ما أدلى به مهندس التنظيم بجلسة ١٩٦٧/١٠/١ أمام محكمة أول درجة أن لدى الطاعن ترخيصا بترميم المنزل .

لما كان ذلك ، وكان يبين من مرافعة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب ، وطلب ندب خبير لمعاينته ، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصررت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة مما أثبتته مهندس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء بتحقيقه أو ابداء الراى فيه ، وكان هذا الدفاع جوهرى ومن شأنه - لو صح - أن يؤثر فى مركز الطاعن من الاتهام ، فإن حكمها يكون معيبا بالاخلال بحق الدفاع والقصور

في البيان متيناً نقضه والاحالة ، دون حاجة لبحث وجوه الطعن
الأخرى ، (٦) .

(١٠١) مجرد اقامة مدفن خاص - في غير الجبانات العامة - بغير ترخيص مؤثم بقانون الجبانات ١٩٦٦/٥ :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن وآخر بأنهما
فى يوم ١٩٧١/٤/٣ بدائرة مركز المنشأة محافظة سوهاج قاما بإنشاء جبانة
بغير ترخيص من الجهة المختصة .

طلبت النيابة العامة عقابهما بالمواد ١/١ و ٢ و ٣ و ١١/٢ من القانون
١٩٦٦/٥ .

قضت محكمة جنع المنشأة الجزئية - حضوريا - فى ١٩٧٣/١٢/٢٠
عملا بمواد الاتهام بتفريم كل من المتهمين عشرة بجنيئات والازالة . فاستأنف
المحكوم عليهما هذا الحكم .

قضت محكمة سوهاج الابتدائية (بهيئة استئنافية) - حضوريا -
بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق
القانون . تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانته بجريمة اقامة جبانة بغير
ترخيص ، فى حين أن إنشاء الجبانات - وفق القانون ١٩٦٦/٥ الذى أنزل
الحكم بموجب العقاب عليه - إنما تتولاها المجالس المحلية ، أما الأفراد فلا
يرخص لهم بذلك ، ومن ثم فإن الفعل المسند اليه يكون بمنأى عن العقاب ،
ما دام البناء الذى أقامه لا يصدق عليه وصف الجبانة ، وطالما أنه لم يتم
بعد باجراء الدفن فيه بالفعل .

وقالت محكمة النقض كلمتها فى الطعن :

« وحيث انه يبين من الحكمين - الابتدائي المؤيد لأسبابه ، والمطعون
فيه الكامل له - أن الطاعن أقام ، بغير ترخيص ، مدفنا خاصا لأفراد عائلته
بجوار المساكن بعيدا عن الجبانة المخصصة لدفن الموتى . لما كان ذلك ،
وكان القانون ١٩٦٦/٥ فى شأن الجبانات بعد أن عرض فى مادته الأولى الى

تعريف الجبانات العامة وحكم أراضيها ، ونص في المادة ٢ منه على أن تتولى المجالس المحلية - في حدود اختصاصها - انشاء الجبانات وصيانتها والغاءها وتحديد رسم الانتفاع بها ، أجاز في المادة ٣ منه - بقرار من رئيس الجمهورية - الترخيص بأقامة مدافن خاصة في غير الجبانات العامة وذلك بناء على طلب وزير الادارة المحلية بعد موافقة مجلس المحافظة المختصة ، ثم فرض في المادة ١١ منه العقاب على كل مخالفة لأحكامه ، مما يقتضاه أن إقامة مدفن خاص - في غير الجبانات العامة - بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقاً للمادتين ٣ و ١١ من هذا القانون ، ولو لم يتم الدفن فيه بالفعل . لما كان ذلك ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى هذا النظر ودان الطاعن عملاً بأحكام هاتين المادتين ، فإنه يكون قد انتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون ، ولا يضيره - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذي أقامه الطاعن وصف الجبانة ، في حين أنه - في حقيقة - مدفن خاص أقيم في غير الجبانات العامة ، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادرة الكفالة ، (٧) .

(١٠٢) الدفع بسلامة البناء الصادر قرار بإزالته ، دفاع جوهرى يجب على المحكمة تحقيقه ، أو الرد عليه بأسباب سائغة :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه في يوم ١٩٧٢/١١/١ بدائرة قسم ثان أسيوط محافظة أسيوط لم ينفذ قرار اللجنة المختصة بشئون التنظيم النهائي في الموعد المقرر لذلك على النحو المبين بالمحضر .
وطلبت النيابة العامة عقابه بالمواد ٣٠ و ٣١ و ٣٣ و ٣٥ و ٤٦ و ٤٧ من القانون ١٩٦٩/٥١ .

قضت محكمة جناح بندر أسيوط الجزئية - حضورياً - بتساريخ ١٩٧٣/٢/١١ عملاً بمواد الاتهام بتفريم التهم مائة قرش وتنفيذ القرار خلال شهر . فاستأنف المتهم هذا الحكم وقيد استئنائه برقم ١٩٧٣/٣١٠٥ .

(٧) نقض جنائي ١٩٧٦/٦/٢٠ مجبوعة أحكام النقض ٢٧ - ٦٧١ - ١٥٠ .

- راجع القانون ١٩٦٦/٥ في شأن الجبانات .

- الجريدة الرسمية العدد ٨٩ في ١٩٦٦/٤/٢١ .

- النشرة التشريعية العدد الرابع ابريل ١٩٦٦ ص ٥٤٣ .

وقضت محكمة أسيوط الابتدائية (بهيئة استئنافية) - غيابيا - بتاريخ ١٩٧٣/٥/٩ بقبول الاستئناف شكلا ، وفي الموضوع برفضه ، وتأييد الحكم المستأنف عارض ، وقضى بتاريخ ١٩٧٤/٤/٢٤ بقبول المعارضة شكلا ، وفي الموضوع برفضها ، وتأييد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بسبب القصور في التسييب والاخلال بحق الدفاع ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه أدانته بجريمة « عدم تنفيذ قرار اللجنة المختصة بشئون التنظيم في الميعاد المقرر » في حين أنه أقام دفاعه على أن إحدى حظائر السيارات الموضحة بقرار اللجنة ليس بها خللا يستوجب الهدم ، وتمسك تحقيقا لدفاعه بطلب نوب خبر أمام محكمة أولى وثاني درجة ، إلا أن أيا منهما لم تجبه الى طلبه ولم ترد عليه ، مما يعيب الحكم المطعون فيه ويستوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« وحيث أن البين من مطالبة محضر جلسة ١١ فبراير سنة ١٩٧٢ أمام محكمة أول درجة أن الطاعن طلب نوب خبر لتحقيق دفاعه بشأن سلامة إحدى الحظائر وعدم استحقاقها الهدم ، كما كرر ذات الطلب أمام محكمة ثاني درجة بجلسته ٢٤ من إبريل سنة ١٩٧٤ بعد أن شهدت محبرة محضر الضبط أنها عاينت حظيرتين فقط من حظائر الطاعن الثلاثة ووجدتهما آيلتين للسقوط ويتعين ازالتهما ، وأن اللجنة قررت ازالة الحظائر الثلاثة ، إلا أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه دون أن تجب الطاعن الى ما طلبه أو ترد على دفاعه »

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن يعد - في صورة هذه الدعوى - دفاعا جوهريا إذ يترتب عليه - لو صح - تغير وجه الرأي فيها ، فقد كان كراما على المحكمة أن تحققه بلوغا الى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب ساقطة تؤدي الى اطراحه ، أما وهي لم تفعل مكتفية في حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه ، والتي قضى بادانة الطاعن ودون اجابته الى طلبه ، فانه يكون مشوبا بما يعيبه ويستوجب نقضه والإحالة دون حاجة الى بحث باقى أوجه الطعن (٨) .

(١٠٢) جريمة البناء بدون ترخيص ،

من الجرائم -المتابعة الأفعال ،

متى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه (أولا : - أنام أعمال البناء قبل الحصول على ترخيص - (ثانيا) - ٠٠٠٠ (ثالثا) - ٠٠٠٠ .
وطلبت النيابة العامة عقابه بمقتضى القانون ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٦٤/٥٥ .

قضت محكمة جناح البلدية الجزئية بالقاهرة - غيايبا - عملا بمواد الاتهام بتفريم المتهم خمسمائة قرش ٠٠٠ وضعف رسوم الترخيص ٠٠٠ عارض ، وقضى فى معارضته باعتبارها كان لم تكن ٠ فاستأنف المتهم هذا الحكم ، كما استأنفته النيابة العامة ٠

قضت محكمة القاهرة الابتدائية (بهيئة استئنافية) - حضوريا - (أولا) بقبول الاستئناف شكلا ٠ (ثانيا) برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ٠ (ثالثا) وفى موضوع الاستئناف بتعديل الحكم المستأنف بخصوص قيمة الأعمال المخالفة ٠٠٠ وتأييده فيما عدا ذلك .

طعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون والتصور فى التسبيب ٠ تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه دانه بجرائم إقامة بناء ٠٠٠ بفيز ترخيص ، فى حين أنه دفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ بلدية مصر القديمة واستئنافها ١٩٧٣/٤٤٨٢ ٠٠٠ الوسط ، اذ نسب فيها الى الطاعن بناء الدورين الخامس والسادس وشقتين بالدور السابع بفيز ترخيص ٠٠٠ ولم يصدر الحكم فى تلك الدعوى الا بتاريخ ١٩٧٣/١١/١٨ بعد أن كان الطاعن قد انتهت من عملية تشطيب ذات المبنى ، وهى العملية التى أقيمت عنها الدعوى الراهنة ، والتى لا تمدد أن تكون جزءا متصلا من عملية إقامة المبنى التى سبق أن حوكم عنها ، غير أن الحكم المطعون فيه لم يلتزم صحيح القانون ، فقضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى بمقولة اختلاف الواقعة المنسوبة الى الطاعن فى كل من الدعويين ، وهو ما لا يصلح ردا على ما أبادم من دفاع ٠

وقالت محكمة النقض كآتها فى الطعن :

٠ وحيث انه لما كن الحكم المطعون فيه قد عرض لما يشتره الطاعن فمى

هذا الوجه بقوله : (...) وحيث انه بالإطلاع على محضر ضبط اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ بلدية مصر القديمة المنضمة اتضح انها مقيدة ضد المتهم لبنائه الدورين الخامس والسادس فوق الأرض بدون ترخيص ... وبناءه شقتين بالدور السابع ... وحيث أن ما نسب للمتهم في اللجنة الحالية هي أنه أجرى تشطيب المباني السابقة والمحور عنها محضر اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ بدون ترخيص ... وحيث أن الثابت بالأوراق أن اللجنة ١٩٧٢/١٢١٤ كانت محررة ضد المتهم الا أنها عن أعمال أخرى غير الأعمال المنسوبة للمتهم في اللجنة الحالية ، اذ أن اللجنة الحالية معرورة عن أعمال التشطيب بدون ترخيص ، أما اللجنة الأولى فهي عن المباني التي تم تشطيبها ، مما يكون وقد اختلف اختشاط الاجرامى المنسوب الى المتهم ، لكون اللجنة الأولى عن أفعال غير الأفعال المنسوبة للمتهم في اللجنة الحالية ، ومن ثم يكون الدفع على هذا النحو في غير محله جديرا بالرفض) .

لما كان ذلك ، وكان من المقرر قانونا أن جريمة البناء بغير ترخيص ان هي الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية اذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وان اقتصرت في أزمنة متوالية - الا أنه يقع تنفيذ المشروع اجرامى واحد ، والاعتداء فيها مسلط على حق واحد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتماقبتها دون أن يقع بينها فارق زمنى واحد يوحى بانفصام هذا الاتصال الذى يجعل منها وحدة اجرامية في نظر القانون ، بمعنى أنه اذ صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على مفردات اللجنة ١٢١٤ سنة ١٩٧٢ بلدية مصر القديمة واستئنافها رقم ٤٤٨٢ لسنة ١٩٧٣ من الوسيط - التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن - أن الحكم فيها صدر حضوريا بتاريخ ١٨ من نوفمبر سنة ١٩٧٣ بقبول الاستئناف المرفوع من المتهم (الطاعن) شكلا ورفضه موضوعا وتأيد الحكم المستأنف ، مع إيقاف تنفيذ عقوبة تغريمه ٢٠١٠ ج عن التهم الثلاث الأولى وضعف رسوم الترخيص عن الأولى والتصحيح عن الثانية وتغريمه ٢٠١٠ ج عن الرابعة .

وكانت العبرة فيما يختص بما دفع به الطاعن عن علم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو بالتاريخ الذى قام فيه بعملية (التشطيب) - موضوع الدعوى الراهنة - للمباني التي كانت محلا للدعوى السابقة رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٣ المشار اليها ، وهل كانت عملية (التشطيب) قبل الحكم نهائيا في تلك الدعوى او بعده .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيط المباني على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ذاتها ، والتي سبق أن يحكم على الطاعن من أجلها ، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء وتشطيطه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل قبل صدور الحكم نهائيا في اندعوى رقم ١٢١٤ لسنة ١٩٧٢ ، فإنه يكون مشوباً بالتصور متمينا نقضه والإحالة دون حاجه لبحث باقى أوجه الطعن ، (٩) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذ كان المقرر قانونا أن جريمة البناء بدون ترخيص ، ان هي إلا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية - الا أنه يقع تنفيذ لمشروع إجرامي واحد ، والاعتداء مسلط على حق واحد ، وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزممتها وتعاقبها ، دون أن يقطع بينها فارقو زمنى يوحى بانفصام هذا الاتصال ، التي يجعل منها وحدة إجرامية فهو نظر القانون ، بمعنى أنه اذا صدر الحكم فى أى منها ، يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت فى تلك الفترة ، حتى ولو لم يكشف أمرها الا بصدور صدور الحكم » .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على المرددات ، التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن ، أن الحكم فى الجنبه رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزه ، صدر حضوريا ضد الطاعنة فى ١٢ يونيه سنة ١٩٨٢ ، بتغريمها مئة مائة جنيه ، وتصحيح الأعمال المخالفة ، وسداد ضعفه . رسم الترخيص . وقد صار الحكم نهائيا فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٨٣ ، وإن الطاعنة طعنت على هذا الحكم بالنقض .

لما كان ذلك ، وكانت العبرة فيما يختص بما دفعت به الطاعنة ، من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو بالتاريخ الذى أقامت فيه الأدوار الخمسة موضوع الدعوى الحالية ، وهل كان ذلك قبل الحكم فى الجنبه رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجيزه أم بعده .

(٩) نقض جنائي ١٩٧٨/١٠/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٤٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٩٥٨ - ١٩٧ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ١ - ١٥٨ - ٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

- راجع طبيعة جريمة البناء وتغير ترخيص بالنظر الى ركنها المادي البند ٩ ص ٢٦ .

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بإدانة الطاعنة عن اقامة الأدوار المشار اليها ، على أساس انها غير الدورين ، الذين سبق أن حكم على الطاعنة من أجلهما ، وذلك دون تحقيق دفاعها من ان اقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد إجرامي واحد ، ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف الجزية •

لما كان ما تقدم ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالتصور متعيناً نقضه ، (١٠) •

(١٠٤) رفض سكان العقار تسلم قرار ازالته واخلائه ،

ولصق صورة منه على باب العقار ،

تمسك المتهم بأن عدم اخلاء المجنى عليهم للعقار ،

هو الذي أدى الى قتل بعضهم او اصابته ،

دفاع جوهرى • التفات المحكمة عنه • قصور :

وقائع القضية : اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه تسبب خطأ في موت ... وجرح ... و ... وكان ذلك ناشئاً عن اعماله وعدم اتباعه جانب الحيطة بأن لم يتم بتنفيذ أمر الازالة للمنزل الذي يملكه ويستأجره منه المجنى عليهم ، فانهار عليهم ، وحدثت بهم الاصابات الموضحة بالتقرير الطبى ، والتي أودت بحياة المجنى عليها الاولى واصابة الباقيين •

طلبت النيابة العامة عقابه بالمادتين ٢/٢٣٨ و ٢٤٤ من قانون العقوبات •

قضت محكمة جنج قسم لأن التصورة الجزئية - حضوريا - عملاً بمادتي الاتهام بحبس المتهم ستة شهور مع الشغل وكفالة عشرة جنيهات لايقاف التنفيذ • فاستأنف •

قضت محكمة التصورة الابتدائية (بهيئة استئنافية) - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلاً ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف •

ظعن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب القصور فى التسبيب والخطأ فى الاسناد ، تأسيساً على أن الحكم اذ دانه بجريمة قتل

خطأ أقام قضاءه على اهنال الطاعن في عدم اخطار السكان بضرورة اخلاء العقار ، دون أن يمرض لما أثاره المدافع عنه في مذكرة دفاعه ، أن الخطأ الذي أدنى الى وقوع الحادث هو خطأ المجنى عليهم المتمثل في رفضهم اخلاء العقار ، رغم علمهم اليقيني بحسب اقرارهم بالتحقيقات بصدر قرار هندسي بازالته . فضلا عن أن الثابت من الأوراق أن الطاعن بعد شرائه العقار استصدر قرارا جديدا بازالته ، وتم اخطار السكان به بطريق اللصق على العقار ، مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها في الطعن :

« وحيث أنه يبين من الاطلاع على الحكم الابتدائي ، المؤيد لأسبابه ، والمكمل بالحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن أشار الى وصف التهمة التي نسبته النيابة العامة الى الطاعن ، وإلى طلبها مسايقته وفق نص المادتين ٢٣٨/٢ و ٢٤٤ من قانون المقوبات ، حصل أقوال الشهود والطاعن ، ثم أشار الى القرار الهندسي الذي تبين منه أن اللجنة المختصة قررت ازالة العقار جميعه حتى سطح الأرض مع اخلاء السكان وذلك في ١٩٧٢/٢/٢ . ثم أخذ الحكم الطاعن في قوله :

« وحيث يبين مما تقدم ، أن المتهم مالك المنزل كان يعلم بأنه في حالة سينة عند شرائه ، وقد صدر قرار التنظيم بهدمه حتى سطح الأرض ، واخلائه من السكان ، وقد صدر حسبا قرر المتهم حكم بالازالة ، وحيث ان أوراق الدعوى خالية من أى دليل يفيد اتخاذ اجراءات الاخلاء أو اخطار السكان بضرورة الاخلاء ، ومن ثم يكون المتهم قد أهمل في تنفيذ القرار الهندسي الصادر بالازالة ، ولم يتخذ الخطة اللازمة باتخاذ الاجراءات قبل السكان لاختلاهم من المبنى ، ومن ثم وقد ترتب على هذا الخطأ سقوط المنزل واصابة المجنى عليهم المشار اليهم ، ومن ثم يتعين ادانة المتهم عملا بمواد الاتهام » .

لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على المقررات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن أن مهندس التنظيم قرر بمحض جميع الاستدلالات انه تم اعلان السكان بقرار الازالة عن طريق قسم ثان المنصورة ، ولما رفض السكان امتثال صورة من القرار ، تم لصق صسورة على العقار ، وذلك بمعرفة مندوب الشياخة المختص ، وقدم للمحقق ورقة مبين بها الاجراءات سالفة الذكر ، ورفض السكان امتثال صورة قرار الازالة ، ثم لصق صورة منه على العقار . وإذا كان الحكم المطعون فيه قد غفل الإشارة الى أقوال

مهندس التنظيم وما قيمه من أوراق تشير الى رفض السكان استلام صورة القرار ، ثم أحق صوته على العقار ، ودان الطاعن دون أن يقول كلمته في هذا الشأن ، ومدى مسئولية الطاعن عن الحادث على ضوء ذلك ، فإن الحكم يكون مشوباً بالتقصير في التسييب بما يستوجب نقضه والاحالة ، دون حاجة لبحث باتي أوجه الطعن» (١١) .

(١٠٥) قضية عمارة « برج الزهراء » بالمهندسين بالقاهرة التي أثارت الرأي العام على مستوى الجمهورية :

(أولا) ترتيب الخصوم في الدعوى :

- (١) علي السيد علي
- (٢) تيسير عبد القادر الهواري
- (٣) الهواري عبد القادر الهواري
- (٤) خالد ابراهيم زكي بسيوني
- (٥) محمد سعيد محمد * * * متدخل منضم للمدعين

ضد

- (١) السيد/محافظ الجيزة
- (٢) السيد/رئيس حي شمال الجيزة

(ثانيا) وقائع وأسانيد الدعوى :

انه بموجب صحيفة مودعة قلم كتاب محكمة القضاء الاداري بمجلس الدولة (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) في ١٦/٧/١٩٨٣ ، أقام المدعون الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق ، وقالوا شرحا لها :

(١) أنه بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ أصدر محافظ الجيزة قرارا اداريا بهدم الأديوار العليا بالعقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين المملوك لهم ، الذي استند الى التقارير التي تلقاها في ذات يوم ١٩٨٣/٦/٢٨ والى القضية ١٩٠٨/١٩٨٣ جنح المعجزة * وأن هذا القرار صدر مشوباً بعيب مخالفة القانون وتجاوز السلطة ، لأن المحافظ لا يملك أن يزيل طبقاً للقوانين السارية قبل صدور القانون ١٩٨٣/٣٠ ، والتي وقعت المخالفة في ظلها ، الا أن

يستصدر حكماً قضائياً بذلك ، ولم يصدر هذا الحكم ، وإنما صدر حكم جنائي غيابي ضد المدعى الأول بالفرامة وضمف الرسم المقرر والتصحيح . ولم يصدر هذا الحكم بالازالة ، والازالة غير التصحيح .

كما لا يملك المحافظ أن يزيل أو يهدم طبقاً للقانون ١٩٨٣/٣٠ لعدم اتباع الاجراءات المنصوص عليها في المادتين ١٥ و ١٦ من هذا القانون بفرض جدل هو وقوع المخالفات في ظل هذا القانون ، الى جانب أن التقارير الاستشارية التي استند اليها المحافظ في قراره بالازالة لم تشر الى هدم أو ازالة ، بل ان هذين اللفظين لم يردا في هذه التقارير .

وانتهى المدعون الى النعي على القرار المطعون فيه بأنه ينطوي على اساءة لاستعمال السلطة حين رفض التصالح مع بعض الملاك الذين تقدموا بطلب الصلح .

واختتم المدعون صحيفة الدعوى بطلب الحكم بصفة مستعجلة بوقف تنفيذ قرار محافظ الجيزة الصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ بهدم الأدوار العليا بالعقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين المملوك لهم ، والتي بنيت بالمخالفة لترخيص البناء ١٩٨٠/١٩٣ ، وذلك الى أن يفصل في الموضوع ٠٠٠٠ وفي الموضوع بالفاء هذا القرار .

(٢) بعد قيد الدعوى في ١٩٨٣/٧/١٦ وإعلان المحافظ بها ، أصدر المحافظ قراراً برقم ١٩٨٣/٣٠٠ في ١٩٨٣/٧/١٧ جاء بديباجته أنه بعد الاطلاع على محاضر المخالفات أرقام ١٩٨١/١٦٦ ، ١٩٨١/٢٢٧ ، ١٩٨٢/٩٥ وعلى القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حتى شمال الجيزة بإزالة المقار رقم ٣ شارع شهاب حتى مستوى سطح الأرض ٠٠٠ ثم جاء بعد ذلك نص القرار بإزالة الأدوار الرابع عشر وما يملوه بالمقار المذكور ، مع اتخاذ الاجراءات القانونية الواجبة لاتباع نحو وفسح القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ازالات حتى شمال الجيزة موضع التنفيذ .

(٣) طعن المدعون في القرار الثاني بالازالة واستندوا في طعنهم الى أن جميع المحاضر المشار اليها ، انتهت الى قضايا جنح حكم فيها بالفرامة وضمف الرسم المقرر والتصحيح . وأن القاضي الجنائي لما حكم بالتصحيح كان أمام خيار تشريعي مؤداه أن يحكم بالازالة ، أو أن يحكم بالتصحيح وضمف الرسم المقرر . فحكم بالتصحيح وضمف الرسم المقرر ، ومن ثم فقد تحددت المراكز القانونية للمدعين بأحكام قضائية يمتنع على المحافظ تأويلها ، أو تحويلها ، أو تفسيرها على غير مقتضاها التي استقرت عليه .

اما بالنسبة للقرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ بتاريخ ١٩٨٣/٥/٢٨ الذى أصدرته اللجنة برئاسة المهندس/فتحية الحسينى واستند اليه المحافظ . فقد نعى عليه المدعون انه صدر معلوما ، لم يستوف شكله القانونى ، وفقد مضمونه الموضوعى ، ثم هو لم يعلن لأصحاب الشأن حتى يتخذوا طريق الطعن فيه . وقدم المدعون فى حافظتهم جلسة ١٩٨٣/٨/٤ أقوال السيدة/ فتحية الحسينى مبهورة بتوقيعها فى محضر اللجنة رقم ١٩٨٣/٢٥٧٤ المعجزة المقدم فيها المهندسون متهمين . فقد سالها وكيل النيابة المحقق عن الأسس التى صدر بموجبها قرار الازالة المذكور ، وهل تمت المعاينات والدراسات اللازمة قبل اصدار هذا القرار ، فأجابته « لا والحقيقة انها كانت معاينة ظاهرية » .

(٤) أثناء سير الدعوى تدخل أحد الملاك السيد/محمد سعيد محمد خصما منضمما الى باقى الملاك فى طلباتهم ، وانضم اليهم فى دفاعهم ، ودفع بعدم دستورية القانون الذى يغول المحافظ سلطة الازالة ، باعتبار أن الازالة عقوبة فى القانون لا تصدر الا بحكم قضائى طبقا للمادة ٦٦ من الدستور .

(٥) وقدم المدعون تاييد للدعوى المستندات الآتية :

- ١ - اعلانا بحكم غيايى فى القضية ١٩٨٣/٤٤١٦ عن مخالفة اقامة مبان بدون ترخيص .
- ٢ - تقرير المهندسين الاستشاريين للملاك المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٦ بالسيطرة على المبنى .
- ٣ - تقرير مهندس المحافظة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ بالتعامل مع المبنى بحذر .
- ٤ - الطلب الذى قدموه لتطبيق حكم المادة ٣ من القانون ٣٠/ ١٩٨٣ .
- ٥ - تقريراً من مهندسين مؤرخا ١٩٨٣/٧/١٤ وقد جاء به أن المبنى سيصبح آمنا بعد اتمام التدعيم .
- ٦ - صورة من محضر اجتماع المجموعات الاستشارية الهندسية للملاك والمحافظة المؤرخ ١٩٨٣/٣/٣ ، وقد تضمن توصية بعدم ازالة الادوار المخالفة الا بعد تصحيح الأخطاء بالمبنى (١٢) .

(ثالثا) رد الحكومة على الدعوى :

انه بتاريخ ١٩٨٥/٥/٢٤ تقدم المدعون بطلب الى حى تسجيل الجيزة
للترخيص لهم ببناء دور ارضى وعشرة ادوار متكررة وثلاثة ادوار ردود على
مساحة ١٩٠٠ مترا .

وبتاريخ ١٩٨٠/٩/١٥ صرف لهم الترخيص ١٩٨٠/١٩٣ ببناء دور
ارضى وأربعة ادوار مكاتب وستة ادوار متكررة وثلاثة ادوار بردود .

وبتاريخ ١٩٨١/١٠/٢٦ اصدر حى شمال الجيزة قرارا بايقاف المبانى
لمخالفة المدعين لمسافات الردود . وبالرغم من ذلك فقد استمروا فى الارتفاع
بالمخالفة للترخيص . فأصدر الحى أمرا ثانيا بايقاف الأعمال فى ١٩٨١/١١/٣
وفى ١٩٨١/١٢/٣ .

وبتاريخ ١٩٨١/١١/٢ حرر لهم محضر المخالفة ١٩٨١/١٦٦ ببناء
الدور الحادى عشر والثانى عشر بدون ردود ، ولبناء الدور الرابع عشر فوق
الارضى بدون ترخيص . وقد أحيل هذا المحضر الى محكمة جنح العجوزة ،
وقيد بها برقم ١٩٨٢/٥٨٣ . وحكم فيه غاييبا بغرامة قدرها ٥٠٠ جنيه
وضعف رسم الترخيص ، مع تصحيح الأعمال المخالفة ، ولم يصبح الحكم
نهائيا .

وبتاريخ ١٩٨١/١٢/٥ حرر ضد المدعين محضر المخالفة ١٩٨١/٢٢٧
لبناء الدورين الخامس عشر والسادس عشر فوق الارضى بدون ترخيص .
وأحيل المحضر الى محكمة جنح العجوزة ، وقيد بها برقم ١٩٨١/١٠٩٨ .
وحكم فيه بغرامة ألف جنيه وضعف رسم الترخيص والتصحيح . وبتاريخ
١٩٨١/١/٩ اصدر حى شمال الجيزة قرارا رابعا بوقف الأعمال .

وبتاريخ ١٩٨٢/٣/١٤ حرر ضد المدعين محضر مخالفة ١٩٨٢/٩٥
لبناء الدورين السابع عشر والثامن عشر بدون ترخيص . وأحيل المحضر الى
محكمة جنح العجوزة ، وقيد بها برقم ١٩٨٢/٣٥٧٢ . وبتاريخ ١٩٨٢/٣/١٦
اصدر حى شمال الجيزة قرارا خامسا بوقف الأعمال .

وبتاريخ ١٩٨٢/٦/١ عاينت العقار لجنة مشكلة من مهندسى التنظيم
بحى شمال الجيزة ، فتبين لها انبعاث وانهايار سبعة أعمدة مما أدى الى ميل
فى المبنى يشكل خطورة داهية . ولذلك أوصت اللجنة بإزالة العقار حتى
سطح الأرض . ووافقت اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٥٧ من القانون

١٩٧٧/٤٩ على المائة سالفة الذكر ، واصدرت القرار ١٩٨٣/١٦٣ بإزالة العقار حتى سطح الأرض .

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٥ تقدم الملاك بطلب لحى شمال الجيزة للانفاداة من حكم المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ ووقف الاجراءات المتخذة ضدهم فى القضية ١٩٨٣/٣٥٧٤ جنح المجوزة وقرارات نيابة المجوزة الصادرة ضدهم .

وبتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ورد لمحافظة الجيزة تقرير لجنة مستشارى المحافظة الذى اوصى بالتعامل مع العقار بحذر لما به من خطورة رغم تدعيم ٨٠٪ من الاساسات . فاصدر المحافظ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ المطعون فيه ، بناء على مذكرة ادارة الشئون القانونية بالمحافظة التى استندت الى مجاوزة المباني فى الارتفاع المقرر قانونا ، والى تقرير المستشارين المهندسين المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ الذى اثبت ضعف العقار .

واوضحت الحكومة فى مجال الرد على اسانيد المدعين :

ان العرف لا يمكن أن يلغى النصوص المتعلقة بإزالة المباني المخالفة ، وأن القانون ١٩٨٣/٣٠ أوجب اصدار قرار بالازالة حالة تجاوز الارتفاعات المقررة قانونا بالنسبة للعقارات التى يقدم عنها طلب بالتطبيق لحكم المادة الثالثة من هذا القانون . وأن القرار المطعون فيه لم يخل بمبدأ المساواة لقيام دواعيه ، ولانه يتعلق بعقار وليس بأشخاص ، وأنه صدر بعد العديد من قرارات وقف الأعمال التى اوقفت فعلا عقب انفجار أعمدة المبنى ، وأن عدم التزام المدعين بقرار الوقف يحرمهم من المدة المحددة لوقف الأعمال، وأن القرار ١٩٨٣/١٦٣ لم يتخذ سببا للقرار المطعون فيه انما ورد ذكره فى مجال اصدار تعليمات بتنفيذه ، لذلك لم يرتب القرار فيه أى اثر منشئ. للقرار ١٩٨٣/١٦٣ . ونفت الحكومة وجود علاقة بين تطبيق القانون ١٣٥/١٩٨١ الذى تجاوز عن بعض المخالفات والقانون ١٩٨٣/٣٠ ، وأن صدور القانون الاول لا يدل على أن الأمر يقتضى عدم تطبيق القانون الثانى . وأكدت الحكومة أن الازالة لا ترتبط بحالة العقار ولكن تتم بسبب مخالفة قيود الارتفاع .

وقدمت الحكومة لاثبات دفاعها المستندات الآتية :

- ١ - طلب الحصول على ترخيص بناء العقار فى ١٩٨٠/٥/٢٤ .
- ٢ - ترخيص بناء عقار ١٩٨٠/١٩٣ .

- ٣ - ملف الترخيم .
- ٤ - قرارات حي شمال الجيزة بوقف الأعمال .
- ٥ - المحضر ١٩٨١/١٦٦ المؤرخ ١٩٨١/١١/٢ عن الأدوار الثاني عشر حتى الرابع عشر .
- ٦ - المحضر ١٩٨١/٢٢٧ المؤرخ ١٩٨١/١٢/٥ عن الدورين الخامس عشر والسادس عشر .
- ٧ - المحضر ١٩٨١/٩٥ المؤرخ ١٩٨١/١/١٤ عن الدورين السابع عشر والثامن عشر .
- ٨ - تقرير مستشارى محافظة الجيزة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ .
- ٩ - القرار ١٩٨٣/٣٠٠ في ١٩٨٣/٧/١٧ .
- ١٠ - تقريرى مهندس المدعين في ١٩٨٣/٦/٢٦ و ١٩٨٣/٧/١٠ .
- ١١ - مذكرة الشئون القانونية بمحافظه الجيزة المؤرخه ١٩٨٣/٧/١٧ والتي صدر بناء عليها القرار المطعون فيه .

واختتمت الحكومة مذكرات الدفاع بالطلبات الآتية :

- أولا : عن القرار ١٩٨٣/١٦٣ :
- ١ - الدفع بعدم الاختصاص الولائي بنظره ، واحالته الى محكمة الجيزة الابتدائية للاختصاص .
- ٢ - عدم قبول الدعوى لرفعها بعد الميعاد .
- ثانيا : عن القرارات ١٩٨٣/١٦٣ و ١٩٨٣/٣٠٠ برفض الدعوى في طلبها المستعجل والموضوعى والزام المدعين والمتدخل بالمحضرقات (١٣) .

(رابعا) حيثيات ومنطوق حكم محكمة القضاء الادارى :

(١) قبول تدخل الخصم المتدخل منضمما للمدعين :

ومن حيث ان لطالب التدخل مصلحة جديده فى التدخل خصما منضمما للمدعين ، وفى الادعاء بطلب لنفسه باعتباره مالكا لجزء من عين النزاع - حسبما هو ثابت من سند ملكية العقار المقدم منه - فانه يتعين لذلك الحكم بقبول تدخله .

(٢) عدم الاختصاص الولائي بنظر الطعن فى القرار ١٩٨٣/١٦٣

واحالته :

ومن حيث انه فيما يتعلق بطلب الحكم بوقف تنفيذ ثم الغاء القرار ١٩٨٣/١٦٣. بهدم المقار حتى سطح الأرض ، فإنه وقد صدر هذا القرار بالتطبيق لأحكام المواد ٥٥ و٥٦ و٥٧ و٥٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بشأن تأجير وبيع الأماكن ، وهذه المواد تسمى على المباني التي يخشى سقوطها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، وتخول الجهة الإدارية اعداد تقرير بما يلزم اتخاذه حيالها ، يعرض على لجنة فنية لاصدار قرارات فى شأنها تعلن بالطريق الإدارى لذوى الشأن لتنفيذها .

وإذا تختص المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار بنظر الطعن فى القرارات الصادرة بشأن تلك المباني وفقا لحكم المادة ٥٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه ، فإنه يتعين لذلك الحكم بعدم الاختصاص بنظر الطعن فى القرار ١٩٨٣/١٦٣ بهدم المقار حتى سطح الأرض ، وإحالة الى المحكمة الابتدائية بالجيزة عملا بحكم المادة ١١٠ من قانون المرافعات .

(٣) عدم قبول طلب وقف تنفيذ وإلغاء القرار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ :

ومن حيث انه بالنسبة لطلب وقف تنفيذ ثم الغاء قرار محافظ الجيزة المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ، فإنه لما كان الصادر عن المحافظ فى هذا التاريخ وفقا للثابت بالأوراق ، ليس الا كتابا موجها الى رئيس مدينة الجيزة ورئيس سى شمال الجيزة يطلب فيه اخطار الملاك بتنفيذ حكم صادر ضدهم فى القضية ١٩٨٢/١٠٩٨ جنح المجوزة ، المحرر عنها المحضر ١٩٨١/٢٢٧ ، ولم يتضمن هذا الكتاب أى مساس بالمراكز القانونية للمدعين أو تعديل لها ، فإنه لا يعد بذلك قرارا اداريا نهائيا يصلح أن توجه اليه دعوى الالغاء ، ومن ثم يتعين الحكم بعدم قبول الطلب الخاص بوقف تنفيذه وإلغائه .

(٤) رفض الدفع بعدم دستورية تحويل المحافظ سلطة الإزالة :

ومن حيث انه فيما يتعلق بالدفع المبذول من الخصم المتدخل بعدم دستورية تحويل المحافظ سلطة الإزالة وفقا لنصوص وأحكام القانون ١٩٨٣/٣٠ باعتبار أن الإزالة تعد عقوبة لا يجوز توقيعها إلا بحكم قضائى فزولا عن حكم المادة ٦٦ من الدستور .

فان الإزالة المنصوص عليها بالمادة ١٩ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، والمادة الثالثة من القانون الأخير ، ليست من قبيل عقوبات الجرائم المقصودة فى المادة ٦٦ من الدستور التى يجرى نفعها على أن : « العقوبة شخصية ، ولا جريمة ولا عقوبة الا بناء على قانون ، ولا توقع

المعقوبة الا بحكم قضائي ، ولا عقاب الا على الأفعال اللاحقة لتاريخ نفاذ
انفاذ . واذا ورد النص في هذه المادة على العقوبة بـ « الجريمة » ، فان ذلك
يفصح عن ان المشرع الدستوري يعني العقوبات الجنائية التي توقع عن الجرائم
الجنائية . واذا كانت العقوبة الجنائية جزءا مقرر قانونا ، يوقعه القاضي
على من تثبت مسؤوليته عن جريمة بإيلائه ايلاما مقصودا يمس بحق له ،
فان الاجراء الذي يفتقد عنصر الايلاء بهذا المعنى لا يمثل عقوبة جنائية ،
لانه لن يمس حقا لمن يتناوله الاجراء ، مما يفقده المقوم الاساسي للعقوبة
الجنائية ، واذا لا تشكل ازالة مخالفة أحكام قانون المباني مساسا بحق
المخالف ، لان المخالفة ليست بالقطع حقا له ، فانها لا تعد عقوبة جنائية .

وكذلك فان قانون العقوبات وهو المرجع في تبيين عقوبات الجرائم
الجنائية ، والذي تأخذ عنه وتنقل عنه مختلف القوانين التي تفرض عقوبات
جنائية ، قد حصر العقوبات المقررة عن الجرائم وقسمها الى أصلية وتبعية .
أما الأصلية فهي الإعدام والأشغال الشاقة والسجن والحبس والغرامة .
والتبعية هي الحرمان من الحقوق والمزايا المنصوص عليها في المادة (٢٥)
من قانون العقوبات والعزل من الوظائف الأميرية والوضع تحت مراقبة
البوليس والمصادرة . وليست الإزالة من بين تلك العقوبات أصلية وتبعية ،
وهي عقوبات يتحقق فيها الايلاء بالمعنى المتقدم لما تمثله من مساس بحق
لمن توقع عليه . وعلى هذا فان اجراء أو تدبير الإزالة الذي نصت عليه
المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ والمادة ٢٧ من القانون ١٩٨٣/٣٠
لا يمثل عقوبة في تطبيق المادة ٦٦ من الدستور ، وانما هو مجرد اجراء من
اجراءات الضبط الإداري تجريه الإدارة بوسائل هذا الضبط ، ومن بينها
التنفيذ المباشر في الحدود التي ينظمها القانون ، وذلك بحكم طبيعة عمل
الإدارة ومضمون نشاطها ومسئوليتها عن النظام العام وتحقيق المصلحة
العامة ، ولذلك فان مملوستها لتلك الإزالة طبقا للقانون ومستمد منه
لا يجعلها في موقف المعتدى على السلطة القضائية ، لانها لا توقع بذلك
عقوبة جنائية ، وانما تمارس وظيفة لها بالوسيلة المقررة بموجب نص في
قانون ، ومن غير أن يشكل ذلك مخالفة للمادة ٦٦ من الدستور ، طالما أن
الأمر لا ينصب على عقوبة جنائية .

وفضلا عن ذلك ، فان ازالة المخالفة هي من قبيل رد الشيء الى أصله
المطابق للقانون قبل وقوع المخالفة ، أي إعادة الحال الى ما كان عليه ، وذلك
جزءا مدني يعرفه القانون الخاص وينظمه ، وليس عقوبة بذاته ، ومن ثم فانه
يخرج لهذا السبب أيضا عن نطاقها ، وبالتالي لا تثريب على المشرع أن يقرره

فى قانون يصدره ، وأن يهد به الى الادارة لتجريبه بالتنفيذ المباشر
عند تحقق متضاه ، دون أن يكون بذلك معتديا فى شيء على المادة ٦٦ من
الدستور ، وبناء على ذلك فإن الدفع بعدم دستورية تطبيق المحافظ سلطة
ازالة مخالفات المباني بمقتضى المادتين ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ و ٢٧ من
القانون ١٩٨٣/٣٠ يكون دفعا غير قائم على سبب جدى ، ويتعين لذلك الحكم
برفضه اعمالا لحكم الفقرة ب من المادة ٣٩ من قانون المحكمة الدستورية
العليا ١٩٧٩/٤٨ .

(٥) رفض طلب وقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ :

بداية المحكمة باستعراض حجج المدعين على النحو الآتى :

ومن حيث ان المدعين والحصص المتدخل يقيمون طلبهم وقف تنفيذ
ثم انشاء القرار ٣٠٠ المؤرخ ١٩٨٣/٧/١٧ بازالة الادوار من الرابع عشر
غما يملوه بالمقار ٣ شارع شهاب بالمهندسين ، وباتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ
القرار ١٩٨٣/١٦٣ بهدم المقار حتى بسطح الأرض على سند من القول بأنهم
أقاموا المقار من خمسة عشر طابقا بما فيها الدور الأرضى بموجب الترخيص
١٩٨٠/١٩٣ ، وانهم أقاموا أربعة طوابق فوقها بدون ترخيص ، وأنهم كانوا
يسبيلهم للحصول على استثناء من قيود الارتفاع ، الا أن القانون ١٩٨٣/٣٠
ألغى حكم المادة ٢٩ التى كانت تجيز اجراء هذا الاستثناء ، وبعد ذلك
صدر القرار الطعون فيه بازالة الدور الرابع عشر لما يملوه من المقار ،
على الرغم من أن الأحكام الصادرة ضدهم فى مخالفات البناء التى ارتكبوها
لم تقض بالازالة ، وانما اكتفت بالتصحيح وأداء ضئيف رسوم الترخيص .
وقد كان على الادارة بناء على تلك الأحكام أن تصحح الأعمال وهو ما يخالف
التصحيح تماما ، لما فى ذلك من مجاوزة للأحكام التى وان كانت غير نهائية
الا أنها تكتسب حجية تمنع الادارة من مخالفتها . فالحكم اذا أصبح نهائيا
كان ملزما للادارة وحائزا لقوة الأمر المقضى به ، وان كان ابتدائيا حاز حجية
فلا يمكن للادارة أن تتجاوزه أو تغيره ، وان أرادت ذلك فإن عليها أن تسلك
سبيل الطعن فيه كما رسمه المشرع .

وأكد المدعون أن طعنهم فى الأحكام الصادرة فى المخالفات التى
ارتكبوها لم يكن ليؤدى الى الاساءة الى مراكزهم ، وبالتالي فليس للادارة وهى
ططن فى تلك الأحكام أن تمس بتلك المراكز وأن تصدر قرارا باجراء
لا تملكه محكمة الدرجة الثانية .

وأضاف المدعون أن القرار انتزع الدعوى من أيدي القضاء مخالفا بذلك

أحكام المادة ٤٦٦ من قانون الاجراءات الجنائية . وأن الإدارة استندت في إصداره الى الأحكام الصادرة ضدهم واعتبرته تنفيذا لتلك الأحكام ، مع أنها صدرت بالتصحيح فقط ، ومع أن تنفيذ الأحكام أمر يدخل فيه اختصاص النيابة العامة وحدها دون سائر الجهات الإدارية .

وقد عاب المدعون على القرار المطعون فيه أنه طبق عليهم القانون ١٩٨٣/٣٠ بالمرجوع ، على الرغم من أن المشرع قضى صراحة أعماله بآثار مباشرة . فضلا عن أن انشاء بناء بدون ترخيص لا يعد جريمة مستمرة وإنما هو جريمة وقتية ، وأن المخالفات المنسوبة لهم لم تقع بعد صدور القانون ١٩٨٣/٣٠ فاعتدى بذلك على مراكزهم المستقرة في ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ .

وفيما يتعلق بتقديم المعين طلبا لتطبيق المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ في شأن العقار ، فقد أنكروا أنهم تقدموا بالطلب المذكور بقصد تطبيق تلك المادة على مخالفات البناء بدون ترخيص وأن حق المخالف المتخذ بناء على طلب الذى تقدم به قبولا لديه وأن من حق المخالف أن يعدل عن طلبه والا يستمر فيها أسوة بإجراءات المصالحة التى لا يمكن أن تتم الا بالاتقاي اذاتى المخالف والادارة . وأنه فى كل الأمور لا يجوز أن يؤدى طلبهم تطبيق المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ الى الاساءة الى مراكزهم .

كما عاب المدعون على القرار المطعون فيه أنه لم يسبقه وقف للإجراءات لمدة ٦ شهور بعد تقديم الطلب ، وأن الإدارة لم يكن لها أن تصدر قرارا في شأن طلبهم قبل تلك المدة . وأنه لم يسبقه كذلك اجراء ممانية بواسطة اللجنة المنصوص عليها بالمادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . وأنه استند الى خطوة حالة المبنى مع أن الانفجار الذى صدر بمناسبته القرار لم يحدث الا فى ٧ اعمدة من بين ١٤٠ عمودا بالعقار ، وذلك أمر لا يمثل خطورة تستوجب الازالة . وأنه أسس كذلك على تقرير فنى لم يوص بالازالة ، وأن التعلية التى أقاموها دون ترخيص لم تؤثر على سلامة العقار حتى اتخذ سببا لقرار الازالة ، وأن العقار أصبح آمنا بعد انتهاء أعمال التدعيم ، الأمر الذى يفرغ القرار المطعون فيه من مضمونه ، وأنه لا سند فى القرار ١٩٨٣/١٦٣ الصادر بهدم العقار حتى سطح الأرض لانعدام هذا القرار بالتسمية لهم .

وأضاف المدعون أن القرار المطعون فيه أدخل مبدأ المساواة باختصاص

عقارهم وحده دون غيره من المقارنات المخالفة بالإزالة • وأنه صدر مجبلا •
فقرر ازالة الدور الرابع عشر ، مع أن هذا الطابق من المرخص ببنائه •

وأوضحوا أن العرف استقر على مخالفة قيود الارتفاع بعدم الالتزام بها
على سند من نص المادة ٢٩ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، وأن الواقع أوعز الى
المشرع بالابقاء على المباني المخالفة فأصدر لذلك تشريعات تمنع ازلتها
كما هو الحال في القانون ١٩٨١/١٣٥ •

ثم تولت المحكمة الرد على حجج المدعين على النحو الآتي :

ومن حيث ان ما ذهب اليه المدعون من أن القرار المطعون فيه قرر ازالة
الأدوار المخالفة ، في حين أن الأحكام القضائية الصادرة ضدهم قد اقتضت
على التصحيح لا الإزالة ، مردود بأن المادة ٢/٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦
(قبل تعديلها بالنانون ٣٠/١٩٨٣ ، والتي صدرت تلك الأحكام في ظل
العمل بها) كانت تجيز للمحكمة الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال
الأعمال المخالفة بما يجعلها تتفق مع أحكام القوانين ولائحته التنفيذية ،
وفيد ذلك أمران : الأول : أن الإزالة أو التصحيح انما ترد على الأعمال
المخالفة • والثاني : أن المشرع يقصد بتصوير الإزالة معنى مخالفا لمعنى تصير
التصحيح • والأصل أن يصدر حكم التصحيح في المخالفات البنائية التي
يمكن تصويب أعمالها المخالفة وأجراء تعديل فيها بما يرفع ما شأبها من
مخالفة ، وإن يصدر حكم الإزالة في المخالفات البنائية التي لا يمكن تصويب
أعمالها المخالفة وتلزم من ثم ازلتها • وبهذا يأخذ كل من تميرى الإزالة
والتصحيح فيما يصدر بهما من أحكام وضعه السوى في التطبيق من نحو
التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة ، بيد أن التعبيرين قد
يشتبها في التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح في مخالفة جنائية لا يتأخر
تصحيح أعمالها الا بإزالتها • ويبدو ذلك في مخالفة الارتفاع بالبناء دون
ترخيص •

فإذا كان الارتفاع المخالف مما يتجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا وهو
٣٠ مترا طبقا للمادة ٣٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦/١٩٧٦ التي
منح المدعون ترخيص البناء في ظلها ، وطبقا لأحكام المادة ٨١ من اللائحة
التنفيذية للقانون ٣/١٩٨٢ بشأن التخطيط العمراني الصادر بقرار وزير
التعمير ٦٠٠/١٩٨٢ الذي ألقى المادة ٣٥ سابقة الذكر ، فإن القضاء
بتصحيح المخالفة في هذا الارتفاع بما يجعله متفقا مع أحكام القانون
لا يتصور في التطبيق الا أن يكون بالإزالة ، لأنه لا يمكن لجهة الترخيص

بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ، ويدعا مفلولة قانونا عن اجازته ، ومن ثم فإن قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية ازالة الاعمال المخالفة حيث لا يصور ان ينص بغير الازالة وهى تأبى التصويب والتصحيح ويستنتج قانون الترخيص بها لتبقى متحدية للقانون وعقبة على الامتثال لاحكامه الامرة • مما لا مندوحة منه من تقرير أن التصحيح فى هذه الحانة لا يكون الا بالازالة •

ومن غير المقبول الادعاء هنا بأن التصحيح يعنى ابقاء المخالفة .
ويلزم الادارة بقبولها ، فى حين أن الأمر فيها مما يمتنع قانونا الترخيص به •
كما أنه من غير المقبول ان يكون مقتضى الحكم بالتصحيح هو الترخيص بالأعمال المخالفة فيما يجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، فى حين ان نص القانون فى المادة ٢/٢٢ المذكورة يتطلب جعل الأعمال المخالفة متفقة مع احكام القانون لا مخالفة لها ، والأمر على غير ذلك اذا كانت مخالفة الارتفاع بالبناء تنصب على عدم الترخيص به ، بينما هو فى نطاق الحد الأقصى المقرر قانونا دون تجاوز ، ويفرض توفر سائر الشروط واعتبارات السلامة فى كافة وجوه المقارنة فى هذه الحالة أن الحكم بالتصحيح فيها . يحتمل عدم ازالتها لأن العمل المخالف مما يصح فى القانون الترخيص به أصلا •

ومن غير المقبول أن يكون هذا التصحيح بازالة الأعمال المخالفة ، فى حين يناح لصاحب الشأن من بعد ان يطالب بالترخيص له بمثل الأعمال المزالة ، ويصح قانونا للجهة الاذارية التى تصدر تراخيص البناء أن تجيب طلبه وترخص له فى تلك الأعمال ، وبالتالي فإن حكم التصحيح فى هذه الحالة لا يلزم لاعمال مقتضاها ازالة الأعمال ، طالما أنها لا تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المقرر قانونا ، وأن كل ما يشوبها هو عدم الترخيص بها وبقاؤها مع صدور حكم التصحيح لا يشكل تحديا للقانون لانه يسمح بوجودها ولا يحظرها •

وفى ضوء ذلك ، ولما كان المائل فى الأوراق أن احكام التصحيح الصادرة ضد ملاك عقار النزاع قد صدرت عن مخالفة ارتفاع بالبناء بما يجاوز الحد الاقصى المقرر قانونا ، ومن ثم فان مقتضى هذا التصحيح لا يكون الا بازالتها ، وبالتالي فان القرار المطعون فيه اذ تضمن ازالة تلك المخالفة فانه لا يكون متعارضاً مع تلك الأحكام معدلا لمراكز المدعين بموجبها ، ولا يعلو أن يكون ترديدا لمقتضاها فى صحيح التطبيق •

ومن حيث انه لا يغير من موقف المدعين ازاء القرار المطعون فيه أن تكون قد نشأت لهم مراكز قانونية ذاتية بموجب احكام التصحيح المذكورة

بادعاء أو بآخر ، أو لا تكون قد استقرت لهم بها هذه المراكز لآى سبب .
ففى الفرض الأول يكون مقتضى هذه المراكز ازالة مخالفات تجاوز الحد الأقصى
للاارتفاع على ما سلف بيانه ، وبما صدر به القرار . وفى الفرض الثانى يكون
الأمر فى شأنهم أن تلك المخالفات لم ينشأ لهم بالنسبة اليها مركز قانونى
خاص ، ومن ثم تباح قانونا أن تنشيط جهة الادارة المختصة الى التدخل
لمواجهة المخالفات بما تستأهله من اجراء طبقا للقانون ، وهو ما صدر به
القرار المطعون فيه ، وهو محمول محل الصحة ، لأن الادارة اذ تدخلت به
بعد العمل بالتعديلات التى ادخلها القانون ١٩٨٣/٣٠ على بعض أحكام
القانون ١٩٧٦/١٠٦ فان الأحكام المعدلة له هى التى تكون واجبة التطبيق
طلبا أن ملاك المقار لم يتحدد لهم أى مركز قانونى ذاتى بالنسبة الى
المخالفات ، وذلك عملا بالأثر المباشر لقانون التعديل ، وليس من قبيل
الرجعية فى تطبيقه . تلك القاعدة القانونية تبقى دائما حتى تعدل بقاعدة
أخرى . والحكم الملزم للقانون لا يتعدى أثره تاريخ العمل بقانون لاغ
أو معدل له ، والقول بعكس ذلك مؤداه اعتبار القانون السابق أقوى سيادة
من لاحقه . والفصل فى التفرقة بين الأثر الرجعى والأثر الحال أو المباشر
للقانون ، وعلى أى حال فى غير النطاق الجنائى - أن الرجعية هى تطبيق
القانون الجديد على مراكز ذاتية تكونت فى ظل القانون السابق . أما الأثر
الحال أو المباشر فهو نفاذ القانون الجديد على ما لا يكون قد تكون فى ظله
القانون القديم من مراكز ذاتية ، وترتبا على ذلك ، فإن التعديل الذى أصاب
القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ بالقانون ١٩٨٣/٣٠ فيما يتعلق بالتدابير الادارية ،
يسرى على المخالفات التى وقعت فى عقار النزاع ، اذا لم يكن قد نشأ فعلا
له مركز ذاتى بالنسبة لها . والمادة ١٦ معدلة من القانون ١٩٧٦/١٠٦
تجيز للمحافظ المختص أن يصدر قرارا مسببا بازالة الأعمال المخالفة بعد
أخذ رأى لجنة أشارت اليها تلك المادة . ويخوله اصدار مثل هذا القرار
بدون الرجوع الى اللجنة اذا كانت المخالفة تتعلق بعدم الالتزام بقيود
الارتفاع المقررة طبقا للقانون كشان المخالفات محل القرار المطعون فيه الذى
يبدو والحالة هذه ملتزما بحكم القانون .

وحيث انه لا وجه للحجاج بان الادارة لا تملك تنفيذ الأحكام القضائية
الصادرة ضد المدعى باجرا التصحيح الذى قضت به تلك الأحكام عند طريق
ازالة الأعمال المخالفة باعتبارها الطريق الوحيد لأعمال ما قضت به .
وان النيابة العامة وحدها هى المختصة بتنفيذ الأحكام . اذ فضلا عن ان
المشرع ألقى على عاتق الادارة المختصة بالتنظيم مسئولية تنفيذ الأحكام
القضائية الصادرة بشأن مخالفات قانون المباني بنص صريح فى المادة ٢٧

من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فإنه لا تشريب على جهة الادارة أن تصدر أوامر تسرد فيها مقتضى ما قضت من أحكام غيابية ، فضلا عن أن من بين ما حرر ضد ملاك العقار محضر منظم صدر بشأنه حكم قضائي وهو المحضر ٩٥/١٩٨٢ .

ومن حيث أنه لا يعيب القرار المطعون فيه أن قرار اللجنة الفنية لم يوص بالازالة ، إذ فضلا عن أن القرار قد استخلص استخلاصا سائفا من هذا التقرير الذي أوصى بالتعامل مع العقار بحذر ، فإن المشرع لم يدخل اللجنة بإصدار قرار في شأن العقار بحيث يتمتع على المحافظ مخالفته ، وإنما خصها ببيان حالة العقار وترك للمحافظ اتخاذ ما يراه مناسبا حيانه من قرارات .

وحيث أنه لا وجه للنمى على القرار بأنه ربط بين تجاوز الحد الأقصى للارتفاع والتعليه بدون ترخيص وبين سلامة العقار ، ومن ثم أمر بإزالة الارتفاع الزائد لضمان أمن العقار ، ذلك لأن هذا الارتباط ان كان قد وقع فليس من شأنه أن يعيب القرار ، ولأن ازالة الارتفاع الزائد لم يكن لضمان أمن العقار فقط ، وإنما أريد به امتثالا لحظر تجاوز الحد الأقصى للارتفاع ، وعليه فإن أصبح العقار آمنا بعد اجراء عملية التدعيم ، فيفرض صحة هذا الادعاء لا يؤثر في سلامة القرار المطعون فيه لتحيله على سبب كاف بذاته لتحقيق أثره وهو تجاوز الحد الأقصى للارتفاع .

ومن حيث أنه لا محل للنيل من القرار المطعون فيه ، بمقولة أنه استند إلى القرار ١٩٨٣/١٦٣ الصادر بهدم العقار بكامله حتى سطح الأرض . ذلك لأن ذكر هذا القرار في المذكرة التي تضمنت أسباب اصدار القرار المطعون فيه ورد في معرض بيان التطورات التي جرت على العقار ذاته ، وإن ذكره في ذات القرار المطعون فيه ورد على سبيل التذكير به دون أن يضيف اليه جديدا .

وحيث أنه عن طلب التصالح الذي تم تقديمه بعد العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ عملا بمادته الثالثة ، فسواء كان هذا الطلب عن مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص وبما يجاوز حده الأقصى قانونا ، أو كان متعلقا بغير ذلك ، فإنه اذا لم تطبق هذه المادة في شأن تلك المخالفة ، فالقرار المطعون سائق قانونا على ما سلف ايضاحه من بيان أسقط من اسناده أحكام تلك المادة ، وهو سائق قانونا أيضا على مقتضاها ، لأن نصها صحيح على أن تتم ممانئة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المبينة في المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات

أو خروجاً على خط التنظيم أو تجاوزاً للحد الأقصى للارتفاع والمحدد قانوناً ،
وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قراره بالازالة أو التصحيح
وفقاً لحكم تلك المادة (١٦) ولقد تحقق ذلك في حالة النزاع اذ عرض امر
المعار على لجنة أعدت تقريراً عنه ، وعرض الأمر على المحافظ بهذا التقرير
فاتخذ القرار الطعين بالازالة ، وهو ما يملكه على موجب تلك الأحكام من
القانون .

وحيث أنه لا أساس للقول بأن القرار المطعون فيه اخل بقاعدة المساواة
ذلك لأنه صدر عن هذا المعار أثر تصدع في بعض أعمدته ، وهو في ذلك
لا مماثل غيره من المعارات التي يقال بأن فيما اتخذ حياله من اجراءات اخلال
بمبدأ المساواة . كما أنه اذ صرح أن الإدارة لا تبت عادة في ضبط مخالفات
المباني وتطبيق أحكام القانون عليها ، فانها اذا ما نشطت لتطبيقه على حالة
استشفيت منها خطورة ، تكون قد أتت أمراً يحسب لها وينجزها من مظنة
الانحراف . واذا كان القرار المطعون فيه امر بازالة الدور الرابع عشر فوق
الأرض حسبما جاء بالمذكرة التي صدر استناداً اليها ، فانه يكون بذلك قد
التزم حدود ما رخص به وهو ثلاثة عشر طابقاً فوق الأرض ، ولا يكون هناك
محل للنعي عليه بأنه صدر مجهلاً ، لأنه امر بازالة الدور الرابع عشر .

وبن حيث أنه لا أساس لما يقوله المدعون بأن العرف استقر على تجاوز
الحد الأقصى للارتفاع المنصوص عليه في القانون ، وأن المشرع قد ساعد على
تكوين هذا العرف باجازته الاستثناء الفردي من قيود الارتفاع بمقتضى حكم
المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديلها ، ذلك لأن العرف لا يقوى
على تعديل نص تشريعي ، ولأن اجازة الاستثناء من اصل عام لا تعنى أن
يصبح الاستثناء هو الأصل ، وأن يحول الأصل الى استثناء .

ومن حيث أنه لا وجه لما سألته المدعون من أن الواقع كان يقتضي التجاوز
عن مخالفتهم لقيود الارتفاع على أساس أن المشرع سبق أن اعتمد بهذا الواقع
وأقره في قوانين سابقة . من بينها القانون ١٩٨١/١٣٥ الذي منع ازالة
المباني القائمة بدون ترخيص في تقاسيم مخالفة لمدة حددها ، ذلك لأن المحافظ
لا يملك التجاوز عن تطبيق القانون فيما لم يرخص المشرع له بالتجاوز عنه ،
اذ أن مثل هذا التجاوز لا يمكن أن يقع الا بتشريع صادر عن السلطة
التشريعية .

ومن حيث أنه بناء على ما تقدم جميعه يكون طلب المدعين وقف تنفيذ
القرار المطعون فيه غير قائم بحسب الظاهر على أسباب جدية تبرره ،

ومن ثم يتعين القضاء برفضه ، دون حاجة لبحث ركن الاستعجال لعدم جدواه ، وبغير اخلال بطلب الغاء القرار من الناحية الموضوعية .

وبجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ أصدرت المحكمة حكمها بالنطوق الآتى :

- (١) . يقبل تدخل محمد سعيد خصما متضمنا للمدعين فى الدعوى .
- (٢) . بعدم الاختصاص بطلب الخصم التدخل وقف تنفيذ والغاء القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، وبإحالة هذا الطلب الى المحكمة الابتدائية بالجيزة لنظره باحدى جلساتها التى يخطر بها الحضور ، وأبقت الفصل فى مصروفاتها .
- (٣) . بعدم قبول طلب وقف تنفيذ والغاء القرار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ .
- (٤) . برفض الدفع بعدم الدستورية المبثى فى الدعوى .
- (٥) . برفض طلب وقف تنفيذ انقرار ١٩٨٣/٣٠٠ .
- (٦) . بالزام المدعين والخصم المتدخل بمصروفات الطرفين المبينين فى ثالثا وخامسا (١٤) .

(خامسا) أسباب الطعن أمام المحكمة الادارية العليا :

وبتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٤ أودع المحكوم ضدهم سكرتارية المحكمة الادارية العليا تقريراً بالطعن على الحكم الصادر من محكمة القضاء الادارى ، (دائرة منازعات الافراد والهيئات) ٣٧/٤٧٢٨ ق بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ ، وقيد الطعن برقم ٣٠/٥٨٠ ق عليا لسنة أسباب على النحو الآتى :

السبب الأول :

جاء فى أسباب الحكم المطعون فيه ، وردا على ما نعام الطاعنون على القرار المطعون فيه من أنه صدر بالازالة ، فى حين أن الأحكام الصادرة عليهم صدرت بالتصحيح ، وأن تنفيذ الحكم بالتصحيح لا يستلزم الازالة جاء بأسباب الحكم « بأن هذا مردود عليه بأن الازالة أو التصحيح انما ترد على الأعمال المخالفة ، وأن المشرع يقصد بتعبير الازالة معنى مخالفا لتعبير التصحيح ، والأصل أن يصدر حكم التصحيح فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها وإجراء تعديل فيها ، بما يرفع ما شابها من مخالفة ، وأن يصدر حكم الازالة فى المخالفات البنائية التى يمكن تصويب أعمالها

(١٤) راجع حكم محكمة القضاء الادارى (دائرة منازعات الافراد والهيئات) فى الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق الصادر بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ برئاسة وعضوية السادة الاساتذة المستشارين محمد محمود الدكرورى وكيل المجلس ، ومنصور أسعد منصور وحيدى محمد أمين الوكيل المستشارين - وبمضور السيد الأستاذ المستشار المساعد سعيد برفعى مفوض الدولة .

المخالفة وتلزم من ثم ازالتها - وبهذا يأخذ كل من تعبيرى الازالة والتصحيح فيما يصدر فيهما من أحكام وضعه السوى فى التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة - بيد أن التعبيرين قد يشتملها فى التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح فى مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص لا يتأتى تصحيح أعمالها الا بازالتها ، ويبدو ذلك فى مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص بالمخالفة للقانون ١٩٧٦/١٠٦ و ١٩٨٣/٣٠ . فان القضاء بتصحيح المخالفة فى هذا الارتفاع بما يجعله متفقا مع نصوص القانون لا يتصور فى التطبيق الا أن يكون بالازالة ، لأنه لا يمكن لجهة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ، ويدعا مغلولة قانونا من اجازته ، ومن ثم فان قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية ازالة الأعمال المخالفة » .

ووجه الخطأ فى هذه الخشية الفريدة :

أولا : ان الحكم استحدث مبدأ جديدا فى تفسير الأحكام ، يقوم على التناقض بين مدلول الحكم عند النطق به ، ومدلوله عند التنفيذ ، بحيث يكون للحكم مفهوم معين عند صدوره ، ومن ثم فهو تصحيح ، ومفهوم آخر مضاد عند تطبيقه ، ومن ثم فهو ازالة . رغم أن المشرع غاير بين التعبيرين واستعمل كلمة « أو » للمغايرة بين التصحيح والازالة ، ورغم أن القاضى عندما نطق بالحكم كان يعنيه تماما ، فحكم الى جانب التصحيح بضعف الرسم المقرر ، الأمر الذى لا يحكم به اذا هو حكم بالازالة . ولم يسبق الحكم المطعون فيه ، فى هذا النظر الفريد حكم آخر ، ولا جرى بهذا التفسير قلم فقيه . ولا كان فى نية المشرع عندما وضع النص الجنائى أن يكون موصفا للتحويل والتاويل والتبديل بحسب الظروف عند التنفيذ .

ليس فحسب ، بل ان الحكم المطعون فيه ، وبهذا التفسير أباح لجهة التنفيذ أن يكون لها سلطة القضاء ، وأن تحكم بغير ما حكم به القاضى ، فاذا حكم القاضى بالتصحيح ، حكمت هى بالمغايرة لحكم القاضى بالازالة ، ونفذت حكمها دون حكم القاضى .

ثانيا : تنص المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ من هذا القانون . كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية ، أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لا تزيد على ستة

أشهر ، وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ، ولا تزيد على ألف جنيهه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ويجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة .

فإذا كانت المخالفة متعلقة بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضمف الرسوم المقررة ، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشنن التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فى المدة التى يحددها الحكم ، فإذا لم يتم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة اعدادها دون مسئولية عليها ووفقا لوضع المبنى الظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرون جنيها وتحصل منه هذه المبالغ بطريق المحزن الإدارى .

وبين من هذا النص أن المحكمة الجنائية تلك الحكم ، فضلا عن العقوبة الأصلية المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من هذه المادة ، بعقوبات تبعية ثلاث هى الإزالة أو التصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، وكل من هذه العقوبات التبعية تختلف عن الأخرى . ولند ذكر الحكم فى أسبابه أن الإزالة تختلف عن التصحيح .

وإذا كان ذلك . وكان مفهوم الإزالة المغاير لمفهوم التصحيح تحت نظر القاضي الجنائي المختص وهو يصدر حكمه ، فإنه يتعين الأمثال لما حكم به من إزالة أو تصحيح وأعمال المفهوم الصحيح لما قضى به . فإذا صدر الحكم بالتصحيح ، تعين الالتزام بما قضى به وعدم تحويل التصحيح الى إزالة . حتى ولو كان الحكم خاطئا لأن السبيل الى تصحيح هذا الخطأ هو بالظن فى هذا الحكم بالطريق القانونى أو بطلب تفسيره من ذات المحكمة التى أصدرته .

ثالثا : الثابت بغير خلاف بين أطراف النزاع ، أن عقار النزاع قد تعرضت عنه ثلاث مخالفات : المخالفة الأولى برقم ١٦٦/١٩٨١ ، وقيدت برقم ١٩٨٢/٥٨٣ جنح المجوزة عن إقامة الطوابق الحادى عشر والثانى عشر والثالث عشر فوق الأرض بدون ردود وإقامة الطابق الرابع عشر بدون ترخيص . وقضت محكمة المنع بتاريخ ١٢/٢/١٩٨٣ بغرامة ٥٠٠ جنيهه وضمف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة . وقد استأنف الملاك

هذا الحكم ولم تستأنفه النيابة العامة . - **والمخالفة الثانية** برقم ١٩٨١/٢٢٧ وقيلت برقم ١٩٨١/١٠٩٨ جنح العجوزة عن اقامة الطابقين الخامس عشر والسادس عشر فوق الأرض بدون ترخيص . وحكمت فيها محكمة الجنح بتاريخ ١٩٨٣/٣/٢٢ بغرامة ألف جنيه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة . وقد استأنف الملاك هذا الحكم ولم تستأنفه النيابة العامة .

اما **المخالفة الثالثة** رقم ١٩٨٢/٩٥ فقد ذهب الحكم المطعون فيه الى أنها قيدت برقم ١٩٨٢/٢٥٧٢ جنح العجوزة عن اقامة الطابقين السابع عشر والثامن عشر بدون ترخيص وانه لم يصدر فيها الحكم حتى الآن ، والصحيح أن اللجنة المذكورة قيدت برقم ١٩٨٢/٣٥٢١ جنح العجوزة . وحكمت فيها محكمة الجنح بتاريخ ١٩٨٣/٥/٤ بغرامة ٥٠٠ جنيه وضعف رسم الترخيص مع تصحيح الأعمال المخالفة ولم تستأنفه النيابة العامة (مستند رقم ١) من المحافظة المقدمة مع هذا الطعن) .

وإذا كان الثابت مما تقدم أن المحكمة الجنائية المختصة قد حكمت في **الجنح الثلاث المتعلقة بجميع الأدوار المخالفة في العمارة بالغرامة والتصحيح** ولم تكن تحكم بالإزالة رغم أن هذا الحكم كان في مكتبتها ، فإنه يتعين من ثم النزول على ما حكمت به المحكمة والاقتصار على التصحيح دون الإزالة ، ولا تملك أية جهة أن تقلب التصحيح الى الإزالة ، بمقولة أنه لا يتصور في التطبيق أن ينفذ حكم التصحيح إلا بالإزالة لأن ذلك يعد تفسيراً للحكم يفاير منطوقه .

وبفرض أن الحكم كان خاطئاً حين قضى بالتصحيح دون الإزالة ، فإن السبيل الى تصحيحه لا يكون بتفسيره من جهة أخرى تفسيراً مغايراً للمنطوق وإنما يكون بالطمع فيه بالطريق القانوني أو بطلب تفسيره من المحكمة التي أصدرته دون غيرها ، وإذا لم تطمع النيابة العامة في هذه الأحكام فإنه يتعين الالتزام بما قضت به . وإذا ذهب الحكم الطعن الى غير ذلك وفسر التصحيح بأنه إزالة ، فإنه يكون قد صدر مشوباً بخصب لسلطة قضائية أخرى ، إذ أعمل تفسيراً يخالف منطوق الحكم وهو تفسير لا تملكه محكمة القضاء الإداري .

وبما : إذا كان ما سبق هو التطبيق السليم للأحكام الجنائية ، فإنه يكون الأولى بالتطبيق إذا كانت المحكمة الجنائية قد رفضت الحكم بالإزالة وأوقعت على المدعين العقوبة البديلة عنها .

ذلك أن الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ تنص على أنه :

« فإذا كانت المخالفة متعلقة بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر اذاتها
فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة ... » .

وبين من هذه الفقرة - بغير اجتهاد أو خلاف في التفسير ، أن المشرع
خول المحكمة سلطة عدم القضاء بالازالة ، اذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام
بالأعمال بدون ترخيص وانزال عقوبة بديلة عنها هي الزام المخالف بضعف
الرسم المقرر . وهذا النص لم يضعه المشرع عن غفلة ، بل تعمد ابراده في
القانون حماية للثروة القومية التي تتمثل في المباني التي تنبم بدون ترخيص
من الضياع . وذلك نظرا لازمة المساكن الطاحنة التي تجتازها البلاد ، واتى
من شأنها أن تجعل هم اية وحدة سكنية جريمة لا تغتفر في حق اوطن
والمواطنين . ولقد سبق هذا النص تعليمات أصدرتها النيابة العامة -
بموافقة الحكومة - مقتضاها ايقاف تنفيذ الأحكام التي تصدر بالازالة ،
وهذه التعليمات صدرت منذ عشرات السنين بعد اسس احكام أزمة الاسكان ،
والتزمت النيابة العامة بتطبيقها واستقرت على مقتضاها اوضاع ، كما
أصدر المشرع القانون ١٣٥/١٩٨١ الذي حظر اصدار احكام بالازالة في
الحالات المبينة بالمادة الأولى منه ، الأمر الذي حدا بالمشرع الى منح المحكمة
سلطة تقديرية في القضاء بالازالة أو عدم القضاء بها بمقتضى الفقرة الثالثة
من المادة ٢٢ السالفة الذكر .

ومن حيث أن محكمة جنح المعجزة في الأحكام الثلاثة المتعلقة بمقار
النزاع السابق الاشارة اليها قد حكمت بالزام المخالفين بضعف الرسم
المقرر ، فانها بذلك تكون قد طبقت الفقرة الثالثة من المادة المذكورة ،
ورفضت القضاء بازالة الطوابق المقامة بدون ترخيص ، وانزلت على المخالفين
العقوبة البديلة عن الازالة وهي الزامهم بضعف الرسم المقرر .

ومن العجيب أن محكمة القضاء الاداري في حكمها الطعين - أغفلت
كلية الاشارة الى نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ السالف الذكر رغم ابرازه
في جميع المذكرات المقدمة من الطاعنين ، ولو أنها تنبتهت الى هذا النص
ورجعت الى جنوره التاريخية لتغير لديها وجه الراى في الدعوى ، ولما
اضطرت الى تفسير منطوقه حكم محكمة الجنح تفسيراً لا تملكه ، ويضائر
المنطوق باحلال الازالة محل التصحيح ، رغم أن محكمة الجنح ما كان يجوز
لها أن تقضى بالازالة ، بعد أن رفضتها ووقعت على المخالفين العقوبة
البديلة عنها .

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه اذ اخذ بغير هذا النظر ، وفسر
التصحيح بأنه ازالة ، وهو ما يخرج عن سلطانه ويتعارض كلية مع ما قضت

به المحكمة الجنائية من الزام المخالفين بضعف الرسم المقرر ، فانه يكون بذلك قد خالف القانون مخالفة صارخة ، مما يجعله خليقا بوقف التنفيذ والالغاء ، اذ ان هذا النظر غير السليم قانونا كان هو عمدة الحكم في جميع اسبابه ، وبدون قراره لا تكون ثمة اسباب اخرى يمكن ان تحمله .

خامسا : اذا كان ما سبق هو الأساس القانوني السليم لنفي ما جاء بالحكم من وجوب قلب التصحيح الذي قضت به المحكمة الى ازالة في حالة عتار النزاع ، باعتبار أن قضاء التصحيح يعنى بالضرورة القانونية ازالة الاعمال المخالفة ، حيث لا يتصور أن تبقى بغير ازالة ، وهي تآبي التصويب والتصحيح ويمتنع قانونا الترخيص بها لتبقى متحدة للقانون وعصية على الامتثال لأحكامه الآمرة طبقا لما جاء بأسباب الحكم ، فإن الواقع العمل يحدض ما جاء بعشيات الحكم في هذا الخصوص اذ تتجاهل هذه الهيئات الواقع العمل - الذي لا يصح أن يفعله القاضي الإداري - والتمثل في آلاف العقارات التي سبق الحكم في المخالفات المحررة عنها بالتصحيح ومع ذلك ظلت شامخة بغير ازالة . اذ أن التصحيح في هذه الحالات قد فسر التفسير السليم الذي يتفق مع أحكام القانون ومع العرف السائد الذي أبت المحكمة الالتفات اليه ، في حين أنه هو الأصل والذي من مقتضاه التقاضي عن مخالفة البناء بدون ترخيص اكتفاء بأداء ضعف الرسم المقرر ، وهو الأمر الذي استقر في وجدان المجتمع ، وكان يجب على القاضي الإداري أن يأخذه في الحسبان - باعتباره يتلافى كارثة قومية تتمثل في هدم الوحدات السكنية التي يحتاج اليها الآلاف من أبناء هذا الشعب ، وهو اعتبار يعملو على كافة الاعتبارات ، مما دفع النيابة العامة والحكومة الى عدم تنفيذ الأحكام القضائية الصادرة بالازالة ، والى اصدار التشريعات تلو الأخرى التي تحظر الازالة صونا للوحدات السكنية من الضياع .

وعلى ذلك ومسايرة لمنطق الحكم ، وبصرف النظر عن الاعتبار السابق ، - رغم أهميته - فانه ليس صحيحا أن حكم المحكمة بالتصحيح مستحيل أعماله كما ذهبته المحكمة الا بالازالة ، ذلك أن أعماله وذلك بافتراض أن الطوابق الزائدة قد صدر عنها ترخيص من المحكمة مقابل أداء ضعف الرسم المقرر ، اذ أن القانون خول المحكمة الخيار بين الحكم بالازالة وبين القضاء بضعف الرسم المقرر ، فاذا ما قضت بالخيار الثاني ، كان ذلك بمثابة ترخيص من المحكمة باقامة الطوابق الزائدة تصحح به الأعمال المخالفة .

وهذا ما قرره المشرع صراحة في المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ حين منح المحكمة سلطة الاستثناء من قيود الارتفاع بحكم منها - وليس أمر

الاستثناء في هذا الشأن بغيره على القانون المذكور قبل تعديله بالقانون ١٩٨٤/٣٠ ، إذ كان يخول الجهة الإدارية ذاتها حق الاستثناء من قيود الارتقاء القانوني في الأحوال التي تقدرها (المادة ٢٩) - ولا جدال في أن الجهة الإدارية في هذا الصدد يجب أن تثبت بما انتهى إليه الحكم القضائي ، وهي في ذلك لا تصدر قرارا إداريا من جانبها بالترخيص وإنما تنفذ حكم القضاء .

هذا النظر هو ما طبقته الحكومة فعلا بالنسبة لجميع المقررات التي جاوزت حدود الارتقاء في ظل القانون المذكور ، دون أن تستلزم صدور ترخيص آخر بالتصحيح من الجهة الإدارية ، ولا تزال هذه المقررات تقف شاهدة على عدم صحة ما انتهى إليه الحكم الطعن في هذا الخصوص .

سادسا : وانطلاقا مما تقدم ، فإنه لا يكون صحيحا ما ذهب إليه الحكم الطعن من إنكار دور النيابة العامة في تنفيذ الأحكام الجنائية الصادرة في خصوص المباني المخالفة . إذ أن النيابة العامة هي التي تملك وضع الأحكام في نطاقها الصحيح دون خروج على منطوقها ، وهي إذ تستعين بالجهة الإدارية في التنفيذ ، إنما يكون ذلك تحت إشرافها وبناء على تحديدها السليم لمقتضى الحكم دون تجاوز في تفسيره . أما أن يترك الأمر للجهة الإدارية لإصدار قرارات مستقلة بتنفيذ هذه الأحكام ، فإن ذلك يؤدي إلى نتائج في غاية الخطورة . ولعل ما حدث في عقار النزاع خير شاهد على ذلك ، إذ أن قرار الجهة الإدارية ١٩٨٣/٣٠٠ قد صدر قاضيا بالازالة على خلاف الأحكام الصادرة في خصوص هذا العقار ، ورغم تمارض الازالة مع القضاء بالمعقوبة البديل عنها .

ومن ثم يكون ما ذهب إليه الحكم الطعن في هذا الخصوص ، حين اعتبر أن دور الإدارة قد اقتصر على مجرد سرد ما صدر من أحكام غيائية على غير أساس سليم من القانون ، إذ أن الإدارة قد غيرت في قرارها منطوق هذه الأحكام ، وإن كان قد شفع لها لدى المحكمة في إجراء هذا التفسير ما ذهبت إليه المحكمة ذاتها من تفسير خاطئ للأحكام المذكورة .

سابعا : إذا كان الحكم الطعن فيه قد وقع في خطأ قاتل ، حين أغفل نص الفقرة الثالثة من المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فإنه فضلا عن أنه لم يحسم في أسبابه ما إذا كان لعقار النزاع مركز قانوني ذاتي نتيجة الأحكام الصادرة بشأنه استنادا منه إلى سلامة تفسيره للتصحيح بأنه ازالة ، فقد وقع الحكم الطعن في خطأ فادح آخر حين ذهب إلى أن التدابير الإدارية - ومن بينها الازالة - تسرى على المخالفات التي وقعت في عقار النزاع إذا لم

يكن قد نشأ ملاك مركز ذاتي بالنسبة لها ، ومن ثم تسرى في شأنها أحكام المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بعد تعديلها ، الأمر الذي يجوز معه للمحافظ أن يصدر قرارا بإزالتها عند عدم الالتزام بقيود الارتفاع ، وذلك دون رجوع الى اللجنة المشار اليها في هذه المادة .

ووجه الخطأ فيما ذهبت اليه المحكمة في هذا الخصوص ، أنها ربطت المركز القانوني الذاتي للطاعتين بمحاضر المخالفات التي تحرر عن العقار ، في حين أن الصحيح أن المركز القانوني الذاتي ينشأ من مجرد اتمام البناء المخالف في ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، وقبل الصل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، اذ أن واقعة اتمام البناء في ظل القانون ١٩٧٦/١٠٦ - حتى لو لم تحرر عنها مخالفات - تجعل لهذا العقار مركزا قانونيا يمتنع بمقتضاه تكون المخالفات التي حدثت فيه خاضعة لأحكام القانون الذي تمت في ظله ، دون أحكام القانون الذي صدر بعد اتمام هذا البناء ، طالما أن هذا القانون لا يسرى بأثر رجعي على الأعمال والمخالفات التي تمت قبل صدوره ، بل يسرى طبقا لنص المادة السابعة منه بأثر مباشر من اليوم التالي لنشره على الأعمال التي تقع بعد هذا التاريخ ، أي اعتبارا من يوم ١٩٨٣/٦/٨ . ومن ثم فإنه لا يكون صحيحا ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه في هذا الخصوص ، من أن حكم المادة ١٦ بعد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ يسرى على عقار النزاع مما يتحول المحافظ سلطة ازالة الطوابق المجاوزة للارتفاع دون رجوع الى اللجنة المشار اليها في هذه المادة .

وهذا الخطأ الذي وقع فيه الحكم أساسه عدم تعديده للوقت الذي ينشأ فيه المركز القانوني الذاتي ، وما ترتب على ذلك من خلط بين القواعد التي تسرى بأثر رجعي وتلك التي تسرى بأثر مباشر .

كما أنه من وجه آخر فإن المحكمة بهذا النظر الحاطي تهدر نصا في القانون ١٩٧٦/١٠٦ هو نص المادة ٢٨ الذي يجرى كالاتي :

« مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات ، تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المباني المرخص في اقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص » .

واذ تنص المادة الخامسة من قانون العقوبات على أنه : « يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ٠٠٠ وهو نص يؤكد مبدأ عدم رجعية الجزاءات الجنائية ، وهو ما يسرى بدوره على الجزاءات الادارية

طلبا فيها معنى الجزاء ، وهو ما أكدته المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ بالنسبة لأحكام الباب الثاني الذى يتضمن الجزاءات الادارية ، اذ حرصت المادة المذكورة على تأكيد عدم الرجعية بالنسبة لها . واذا وردت المادة ١٦ فى الباب الثانى من القانون ١٩٧٦/١-٦ ، وأحالت اليها المادة ٢ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، فانه اعمالا لنص المادة ٢٨ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ لا يسوغ أن تسرى أحكام هاتين المادتين بأثر رجعى على الوقائع التى تمت قبل صدور القانون ١٩٨٣/٣٠ .

وحيث أنه لما كان ذلك ، وكان المبدأ الذى تبناه الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص يتسم بالمبالغة الصارخة للقانون، ويمثل خطورة بالغة ليست فقط على عقار النزاع ، وانما على العقارات الأخرى التى قد يرض أمرها على المحكمة التى أصدرت هذا الحكم ، فانه يتعين لذلك المبادرة بإيقاف تنفيذ هذا الحكم تمهيدا لالفائه .

السبب الثانى :

جاء بأسباب الحكم المطعون فيه ، أنه فيما يتعلق بطلب الخصم المتدخل منضمنا للمدعين ، وقف تنفيذ ثم الفاء اقرار ١٩٨٣/١٦٣ بهم العقار حتى سطح ارضى ، فانه وقد صدر هذا القرار بالتطبيق لأحكام المواد ٥٥ ، ٥٦ ، ٥٧ ، ٥٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بشأن تاجر وبيع الاماكن ، فان المحاكم الابتدائية هى التى تختص بالظعن فى هذا القرار وفقا لنص المادة ٥٩ من هذا القانون ، ومن ثم يتعين الحكم بعدم الاختصاص فيما يتعلق بهذا الظن والإحالة الى المحكمة الابتدائية .

وجه الخطأ فى هذه الحينية أن المدعين الذين انضم اليهم المتدخل فى طلباتهم لم يطلبوا القاء او وقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، وانما هم تعرضوا لهذا القرار فى مذكراتهم باعتباره ركيزة وسند لقرار المحافظ رقم ١٩٨٣/٣٠٠ ، ونموا على القرار ١٩٨٣/١٦٣ المؤرخ ١٩٨٣/٥/٢٨ انه صدر معدوما ، لم يستوف شكله القانونى ، وفقد مضمونه الموضوعى ، ثم هو لم يملن الى اصحاب الشأن حتى يطمئنا فيه .

واذا تدخل السيد/محمد سعيد محمد فى الدعوى بصفته واحدا من الملاك ، منضمنا الى المدعين ، فان طلباته بهذه الصفة الانضمامية هى نفس طلبات المدعين فى الدعوى بما لا يجاوزها ، ومن ثم فقد انتهت مذكراته ، فى طلباته الختامية بالتصميم على الطلبات المقدمة من المدعين إيقاف قرار المحافظ بازالة الأدوار الرابع عشر وما يعلوه .

وكان حريا بالحكم المطعون فيه أن يتصدى للقرار ١٩٨٣/١٦٣ باعتبار أن هذا القرار هو ركيزة قرار المحافظ ١٩٨٣/٣٠٠ وسنجد الذي استند إليه ، لا أن يحكم بعدم الاختصاص بالنسبة إليه ... ذلك لأنه وطالما كان داحلا في اختصاص المحكمة أن تنظر في القرار ، فإنه يستل في اختصاصها أيضا وأزوما ، أن تنظر في كل أسانيد وركائز القرار المطعون فيه ، والا نأخذ هذا من الحكم فصلا بين القرار وسببه أو تجريدا له من سببه ، الأمر الذي لا يسوغ في القانون ، لأن الطعن في القرار هو في حقيقة الأمر طعن في أسبابه التي بنى عليها ، وتعميره لهذه الأسباب .

وتجريد القرار من سببه ، أو فصل السبب عن القرار بحجة أن القضاء العادي هو المختص بالفصل في المطاعن الموجهة الى السبب ، كان يستلزم بالضرورة ووفقا لمطلق الحكم أن تحكم على القرار المطعون فيه بالالغاء طالما أن أسبابه لم تستقر بعد وما زالت موضعاً للمحاجة القضائية .

وعدم التصدي لأسباب القرار التي بنى عليها ، أي عدم التصدي للقرار ١٩٨٣/١٦٣ والرد على المطاعن التي وجهها الطاعنون له يعتبر من الحكم قصورا في التسبيب ، يشوب الحكم بالبطان ، لأنه لو كان قد فعل - أي لو سبب قضائه - لتغير وجه الحكم في الدعوى ، إذ سينتهي الأمر بالقرار المطعون فيه الى أن يكون قرارا غير محمول على سبب ، أو محمولا على سبب معدوم .

السبب الثالث :

بينما في السبب الأول من أسباب هذا الطعن كيف أن الحكم المطعون فيه تناول بالتحويل والتأويل الأحكام الجنائية الصادرة بالتصحيح ... ولم يقف الأمر بالحكم عند هذا الحد بل أنه تناول القرارين المطعون فيهما بالتحويل والتأويل ، وبالإضافة أيضا . ذلك أن القرار الأول للمحافظ والصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ والذي طعن فيه الطاعنون ابتداء ، كان يستند الى تنفيذ أحكام جنائية .

ولما أعلن المحافظ بمرضة الطعن ، أصدر قراره الثاني الذي يحمل رقم ١٩٨٣/٣٠٠ ، واستبدل بالسبب الذي كان ركيزة لقراره الأول سببا آخر هو القرار ١٩٨٣/١٦٣ . وقد اعتبر الحكم المطعون فيه أن قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداليا لأنه لم يتضمن أية مساس بالمراكز القانونية للمدعين ، ومن ثم حكم بعدم قبول طلب وقف تنفيذ . واعتبر الحكم أن القرار ١٩٨٣/٣٠٠ لم يصدر استنادا الى القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، إذ

ذكر الحكم أن القرار ١٩٨٣/١٦٣ إنما ورد في القرار المطعون فيه على مبدل عرض التطورات ، وعلى مبدل التذكير .

وبعد أن جرد الحكم القرار المطعون فيه من سببه راح يتلمس له سببا جديدا هو حق المحافظ المطلق في الإزالة استنادا الى المادة ١٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ ، أي القانون اللاحق . يقول الحكم ، والقول بغير ذلك ، أي القول بالخضوع للقانون السابق ، مؤداه اعتبار القانون السابق أقوى سيادة من القانون اللاحق .

وجه الخطأ فيما ذهب اليه الحكم :

أولا : أنه لا يسوغ القانون أن يجرد الحكم القرار الإداري المطعون فيه من سببه أو أسبابه التي بنى عليها ، ليسببه بأسباب جديدة من عندياته .
ثانيا : ورغم خطأ الحكم في تطبيق المادة ١٦ لعدم توافر شروطها ، فقد أخطأ الحكم القاعدة الدستورية الواردة في المادة ١٨٧ من الدستور التي تنص على أنه لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك . ولم ينص القانون ١٩٨٣/٣٠ على خلاف ذلك ، وإنما نص صراحة في المادة ٧ منه على أن يعمل بهذا القانون من اليوم التالي لنشره في الجريدة الرسمية . وقد نشر في ١٩٨٣/٦/٧ ، وعلى ذلك - وعلى خلاف ما ذهب اليه الحكم - فإن القانون ١٩٧٦/١٠٦ الذي تحدثت في ظله كل المراكز القانونية لقطاعتين هو القانون واجب التطبيق وحده دون غيره ، من القوانين اللاحقة .

السبب الرابع :

أخطأ الحكم المطعون فيه إذ حكم بالرفض في الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ التي تمنح للمحافظ سلطة الإزالة ، بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٥ ، وعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٩٨٣/٣٠ في فقرتها الأخيرة التي تمنح للمحافظ سلطة الإزالة بدون الرجوع الى اللجنة ، وبعدم دستورية المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ التي تمنح للمحافظ سلطة الإزالة وفقا لحكم المادة ١٦ من هذا القانون .

وقد استند الحكم المطعون فيه الى أن الإزالة ليست عقوبة ، لأن ذكرها كم يرد في قانون العقوبات وهو يسرد العقوبات الأصلية والتبعية ، ولأنها - أي الإزالة - ليست جزاء قانونيا يوقعه القاضي على من تثبت ادانته عن

جبرية: بإيلامه ايلاما مقصودا يمس حقه له . وهي لا تشمل أن تكون جزاء مدنيا من قبيل اعادة الشيء الى أصله أو رده الى أصله ، أو هي اجراء من اجراءات الضبط الادارى . . . ومن ثم يقول الحكم المطعون فيه : أنه لا مخالفة للمادة ٦٦ من الدستور التي تنص على أنه لا توقع عقوبة الا بحكم قضائي .

• ووجه الخطأ فيما ذهب اليه الحكم :

أن قانون العقوبات ليس هو المرجح الوحيد في حصر الجرائم أو في حصر العقوبات إذ أن هناك عشرات من القوانين التي تكمل قانون العقوبات ، وتؤثر فيها ، لم يؤتمن قانون العقوبات ، وتفرض عقوبات أصلية أو تبعية لم ترد في قانون العقوبات ، وتتناسب مع هذه الجرائم .

والقانون ١٩٧٦/١٠٦ نفسه شاعدا على ذلك ، فقد أورد جرائم لم ترد في قانون العقوبات ، وأفرد بابا للعقوبات عليها هو الباب الثالث تحت عنوان « في العقوبات » ، ونص في المادة ٢٢ على عقاب من يخالف أحكام المواد ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ٢٠ بالحبس والغرامة كمقوبة أصلية وبالإزالة كمقوبة تبعية . كما أنه نص في المادة ٢٦ على عقوبات أصلية هي الحبس والغرامة ، وبشطب اسم المهندس من سجلات نقابة المهندسين ، وحظر التعامل مع المقاول . . . الخ كمقوبة تبعية .

وهي عقوبات تبعية ، تتناسب مع طبيعة الجريمة ، وتحقيق الهدف من العقاب وهو الزجر والإيلاء . ولا تعتبر جزاء مدنيا ، لأنه لا دعوى مدنية مطروحة على القاضي الجنائي ليحكم فيها بجزاء مدني . كما أنها ليست اجراء من اجراءات الضبط الادارى ، والا لما خص المشرع القاضي ليحكم بها . والا أيضا لترك أمرها لجهة الادارة . والمشرع منزعه عن العبث أو اللبس فيما يصدر من قوانين ، وحين يورد الإزالة تحت عنوان « العقوبات » في القانون ، فهو يعنى ذلك ويعنى أنها عقوبة ، وليست تدبيرا من التدابير كما فعل في القانون ١٩٧٤/٣١ بشأن الأحداث . فقد أورد في هذا القانون الباب الثاني منه تحت عنوان « العقوبات والتدابير » واعتبر أن التوبيخ والتسليم والإلحاق بالتدريب المهني والإلزام بإيجابيات معينة . . . الخ تدابير بحسب المادة ٧ وليست عقوبة . واعتبر أن المصادرة وإغلاق المحل من العقوبات التبعية مع أن الإغلاق ليس من العقوبات التبعية في المادة ٢٤ ، ٢٥ من قانون العقوبات ، الأمر الذي يؤكد أن قانون العقوبات ليس وحده المرجع في تعداد العقوبات والتبعية .

وإذا كان المحافظ لا يملك أن يصادر طوبة مملوكة لمواطن - والمصادرة عقوبة تبعية - فهو لا يملك من باب أولى أن يزيل صرحا قائما ويهدم عمارة على رأس أصحابها * ولعله غنى عن البيان ، حين يكون الخطاب موجها الى القاضى الانسان ، مدى الايلام النفسى الذى انكره الحكم المظنون فيه على الطاعنين ، حين تمتد أيديهم بالعطاء والبناء ، ليروا أيدي أخرى تمتد بالهدم والتخريب *

والدفع بعدم الدستورية على هذا النحو ، ليس دفعا كيديا ، وانما هو دفع قانونى له أصلاته ووجاهته ، وتتوافر فيه شروط العرض على المحكمة الدستورية التى تختص وحدها بالقضاء بدستورية أو عدم دستورية نصوص القانون ، ولا يكون الحكم - اذ تصدى للفصل فى هذا الدفع بأسباب غير سائقة - الا مجاوزا حدود سلطته ، ومقتصبا لسلطة غيره من المحاكم *

ولما كان ذلك ، وكان الدفع بعدم الدستورية دفعا واضحا ، وجديته ظاهرة فان الحكم المظنون فيه واجب الالقاء ، الأمر الذى يتعين منه وقف تنفيذة الى أن يلقى *

السبب الخامس :

جاء فى اسباب الحكم المظنون فيه :

« ومن حيث انه عن الطلب الذى تم تقديمه بعد العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ عملا بمادته الثالثة فسواء كان هذا الطلب عن مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص وبما يجاوز حده الأقصى قانونا ، أو كان متعلقا بغير ذلك على ما تردد فى دفاع المدعين ، فانه إذا لم تطبق هذه المادة فى شأن تلك المخالفة ، فالقرار الطعين سائغ قانونا على ما سلف ايشاحه من بيان أسقط من اسناده أحكام تلك المادة ، وهو سائغ قانونا أيضا على مقتضاها * لأنصها صريح على أن تتم معانة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المبينة فى المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو خروجا على خط التنظيم أو تجاوزا للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قراره بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم تلك المادة * ولقد تحقق ذلك فى حالة النزاع اذ عرض امر العقار على لجنة أعلنت تقريرها عنه وعرض الأمر على المحافظ بهذا التقرير ، فاتخذ القرار الطعين بالازالة ، وهو ما يملكه على موجب تلك الأحكام من القانون » *

وقد جاهد الحكم المطعون فيه بهذه الحجة في أن يجد سببا لقرار المحافظ ، بعد أن جرده من سببه وسنده ، وهو قرار اللجنة ١٦٣/١٩٨٣ ، وبعد أن أول الحكم الجنائي على غير مقتضاه من القانون ٠٠٠ . وبعد أن طبق القانون ١٩٧٦/١٠٦ نقول أنه كان جهادا من الحكم ، أو اجتهدا منه ، أو لعله كان تطوعا منه ، أن يعزى القرار الى سبب ، بقول الحكم أن القرار نفسه أسقطه من اسناده .

وبالرجوع الى طلب التصالح الذى أسقطه قرار المحافظ من اسناده والذى كان قد قلمه اثنان فقط من الملاك ، كانا متهمين فى اللجنة ٥٨٧٤/١٩٨٣ جنح المجوزة التى لم تفصل فيها بعد ، مستجد المحكمة الموقرة ، أنه كان مقصودا به وعلى النحو الوارد به وقف الاجراءات بالنسبة لهما فى اللجنة استنادا الى طلب المصالحة ٠٠٠ فهو - أى طلب التصالح - لم يكن مقصودا به أكثر من ذلك ، ولا تصالح على غير ذلك لأنه لا ترخص فى حقوق الطاعنين طبقا لكل القوانين التى تحدت فى ظلها مراكزهم النهائية والسابقة على القانون ١٩٨٣/٣٠ ولم يוכל الطاعن الأول أحدا فى تقديم طلب التصالح .

ولم يعرض أمر العقار على لجنة اعنت تقريراً عنه ، كما ذكر الحكم . تبريرا لقرار المحافظ المريب ، ولا الحكم ذكر رقم أو تاريخ قرار اللجنة المذكورة ، وانما ساق أسبابه مجهلة ، وليس فى الأوراق ، قرارا منسوبا الى لجنة ، الا ذلك القرار ١٦٣/١٩٨٣ الذى وضعته المهندسة فتحية الحسينى ، وتاريخ هذا القرار ١٩٨٣/٥/٢٨ . وكان مفروضا على المحافظ ، وقد قدم اليه طلب التصالح فى ١٩٨٣/٦/٢٥ أن يشكل لجنة طبقا للمادة ١٦ من القانون ، لأن جميع الاجراءات التى تطلبها القانون فى المادة ١٦ يجب أن تكون لاحقة لتاريخ الطلب ، لا سابقة عليه ، ومن هنا كان خطأ الحكم وهو يبرر خطأ المحافظ ، وقد أدرك المحافظ خطأه فلم يسند قراره الى المادة ٣ ، ولكن الحكم اسند قراره اليها فكان محافظا أكثر من المحافظ .

السبب السادس :

جاء فى أسباب الحكم المطعون فيه أنه لا أساس لما يقوله المدعون بأن العرف استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع المتصوص عليه فى القانون ، وأن المشرع ساعد على تكوين هذا العرف بإجازته الاستثناء الفردى من قيود الارتفاع بمقتضى حكم المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ قبل تعديلها .

ذلك لأن العرف لا يقوى على تعديل نص تشريعي ، ولأن اجازة الاستثناء من أصل عام لا تفنى أن يصبح الاستثناء هو الأصل ، وأن يتحول الأصل الى استثناء كما أنه لا وجه لما ساقه المدعون من أن الواقع كان يقتضى التجاوز عن مخالفتهم قيود الارتفاع على أساس أن المشرع سبق أن اعتد بهذا الواقع واقره في قوانين سابقة ، من بينها القانون ١٩٨١/١٣٥ الذى منح ازمه المباني المقامة بدون ترخيص فى تقاسيم مخالفة لمدة حديدتها . ذلك لأن المحافظ لا يملك التجاوز عن تطبيق القانون فيما لم يرخص المشرع له بالتجاوز عنه ، اذ أن مثل هذا التجاوز لا يمكن أن يقع الا بتشريع صادر من السلطة التشريعية .

وجه الخطأ فى هذه الحجة :

ان الحكم صادر المظلوم ، فلم يكن ذكر العرف والقوانين المماثلة ، الا لاثبات عسف المحافظ فى اتخاذ القرار ، وهو عسف يقوم فى المقام الاول على مخالفة القانون ، ذلك ان المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ تنص صراحة فى فقرتها الثالثة انه اذا كانت المخالفة متعلقة بأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر ازالتها ، فيحكم على المخالف بضعف الرسم المقرر . وهو ما حكم به على الملاك ، بالتصحيح وضعف الرسم المقرر ، بأحكام جنائية تعتبر حجة على الكافة ، وليس المحافظ باستثناء من الكافة ، وكان حريا بجهة الادارة أن تمثل لهذه الأحكام ، لا أن تناطح هذه الأحكام .

كذلك تنص المادة ٣٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ الذى تحدثت فى طله مراكز الطاعنين على أنه : « تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقا لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه بأعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون ولائحته التنفيذية ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد - ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة - ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الاعفاء ، اذ كان قد بدى فى أعمالها الانشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون ، على ألا يعتبر تجهيز المهام وتشوينها وأعمال الضد الحرسانية . من قبيل البدء فى الانشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة » .

ومؤدى كل هذا أن التشريع يقف الى جانب الطاعنين ، ويحول بين جهة الادارة واتخاذ قرار بالازالة ، فى الوقت الذى كان ينبغي فيه عليها أن تصحح الترخيص بما يلائم مع الارتفاع ، تنفيذا لحكم القضاء .

والعرف كمصدر من مصادر القانون يقف أيضا الى جانب التشريع ،
ويمليه الواقع العملي . ذلك أن كل الأحكام الصادرة من القضاء بالازالة
أوقف تنفيذها ، على عكس الحال في قضية الطاعنين . إذ بينما لم تصدر
عليهم أحكام بالازالة ، كانت الازالة بقرار بلغ منتهى العسف ، غير محسوبة
أبعاده ولا مراميه ولا أهدافه . ولكنه كان مرتبطا بحلة اعلامية ضخمة
اقتصت بالاثارة والمظهرية ، لم تراع فيه المصلحة العامة التي راعتها أحكام
القضاء التي حكمت بضعف الرسم المقرر ليؤول الى الإسكان الاقتصادي
للمحافظة ، ولم تراع فيه ظروف العمران وأزمة الإسكان الطاحنة التي
استحكمت حقائقها ، ومن ثم كان تشجيع من يبنى وليس هدم ما يبنيه .

هذا ونقرر أن الارتفاع بالمخالفة للترخيص ، ثم تحت سمح وبصر كل
الأجهزة الادارية ولم توقف الأعمال المخالفة ، توافقا واتفاقا على أن الجزء
بدفع ضعف الرسم المقرر هو تقنين للمخالفة على ما جرى عليه القضاء ، وهو الى
جانب التشريع والعرف مصدر من مصادر القانون . ولا يكون بعد ذلك
استثناء هذه الممارسة بقرار ألا تجاوزا لسلطة لا تملكها جهة الادارة ،
أو بالأقل عسفا في استعمال حق اذا افترضنا جدلا أن لها هذا الحق .

ومن هذا ، فانه يبين مدى ما تردى فيه الحكم المطعون فيه من أخطاء ،
بحيث يكون من الراجح المساؤه . ولا يكون في تنفيذه الا ضرر محقق
بالطاعنين يتعذر تداركه . ويتمثل في ازالة أدوار أنفقت على بنائها ملايين
الجنينيات وسيتكلف هدمها مئات الآلاف من الجنينيات .

واختتم الطاعنون صحيفة الطعن بالطلبات الآتية :

وللأسباب الأخرى التي سيبيدها الطاعنون في مذكراتهم ومرافعتهم
الشفهية ، يلتزم الطاعنون بمد قبول الطعن شكلا :

أولا : وبصفة مستعجلة أن تقضى دائرة فحص الطعون بالمحكمة
الادارية العليا بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ، والاحالة الى المحكمة الادارية
العليا .

ثانيا : إلغاء الحكم المطعون فيه فيما حكم به تحت ثانيا وثالثا ورابعا
 وخامسا وسادسا .

ثالثا : وقف تنفيذ قرار محافظ الجيزة الصادر بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨
 وقراره ١٩٨٣/٣٠٠ .

وابعا : الزام المظنون ضدّهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماه(١٥) .

(سادسا) تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الادارية العليا :

بعد أن استعرض تقرير هيئة مفوضى الدولة أمام المحكمة الادارية العليا وقائع وأسانيد الدعوى(١٦) ، ورد الحكومة عليها(١٧) ، وحجيات ومنطوق حكم محكمة القضاء الادارى(١٨) ، ثم أسباب الطعن أمام المحكمة الادارية العليا(١٩) ، وذلك على النحو السالف ، تولت هيئة مفوضى الدولة اُرد على أسباب الطعن على النحو الآتى :

بخصوص التمس على الحكم بالتناقص فى تفسير معنى الإزالة والتصحيح :

من حيث ان البادى من وقائع النزاع المائل -حسبما يبين من الأوراق- أنه بتاريخ ١٩٨٠/٩/٥ حصل الطاعنون على الترخيص ١٩٨٠/٩٣ ، ببناء دور أرضى وثلاثة عشر طابقا فوقه ، مع ردود الأدوار الثلاثة الأخيرة . وأنهم أقاموا فوق ذلك خمسة أدوار بدون ترخيص ، وذلك بالمخالفة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا ، حسبما يبين من محضر المخالفة ١٩٨١/١٦٦ المنيد برقم ١٩٨٢/٥٨٣ جنح المعجزة ، والتي صدر فيها الحكم غاييا ٥٠٠ جنيه غرامة ، وضف رسم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة .

والأحكام المتقدمة صدرت عن مخالفة ارتفاع البناء بما يجاوز الحد الأقصى المقرر قانونا ، الصادر به الترخيص ، فضلا عن تجاوز قيود الارتفاع المقررة طبقا للقانون .

ومن حيث ان المادة ٢/٢٢ من القانون ١٩٩٧/١٠٦ فى شأن توجيه وت تنظيم أعمال البناء - قبل تعديله - والتي صدرت الأحكام المشار إليها فى

(١٥) تقرير الطعن أمام المحكمة الادارية العليا فى الحكم الصادر من محكمة القضاء الادارى (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) فى القضية ٣٧/٤٧٢٨ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ .
لتقرير مقدم بتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٤ من السادة الأساتذة/الدكتور أحمد فتحى سرور ، عبد الرحمن ابو الفتوح ، الدكتور سعد وأصفى المحامون .

(١٦) راجع ص ٣٦٣

(١٧) راجع ص ٣٦٦

(١٨) راجع ص ٣٦٨

(١٩) راجع ص ٣٧٨

طله - تقضى بأن للمحكمة الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائى من الجهة المختصة .

وحيث ان الفقرة المتقدمة قد أشارت فى صدد تصويب الأعمال الانشائية والبنائية المخالفة للقانون الى الإزالة أو التصحيح . والإزالة - فى مفهوم النص - ترد على المخالفات البنائية التى تتم بالمخالفة للقانون ، والتى لا يمكن رفع ما شابها من مخالفات الإزالة . أما التصحيح فهو يرد على الأعمال البنائية القائمة بالمخالفة للقانون ، والتى يمكن تصويبها برفع ما شابها من مخالفات بإزالتها بما يجعلها متفقة مع حكم القانون على النحو انورد بالنص .

ومناط التمييز بين الإزالة والتصحيح يلقى فى التطبيق . والملاحظ بينهما فى الدرجة وليس فى الطبيعة . بمعنى أن الإزالة والتصحيح يتفان فى الطبيعة وهى تصويب المباني المخالفة للقانون ، أما بإزالتها اذا كان لا يمكن تصويبها الا بالإزالة ، أو التصحيح اذا كان يمكن تصويبها فى نطاق حظيرة الشريعة والقانون . - أما الاختلاف فى الدرجة بين الإزالة والتصحيح هو أن الإزالة قد ترد على المقار بأكملها أو جزء منه - أما التصحيح فهو يرد على الجزء المخالف للقانون ، مع بقاء المقار بعد ذلك قائماً ما دام توافرت فيه الشروط المطلوبة فى الترخيص الصادر بالبناء .

وإذا سلمنا بالمغايرة فى الصياغة بين مدلول الإزالة والتصحيح ، فيجب فهمها فى ضوء الحدود السابقة . والتفسير المشار اليه يستند فى الأصل الى ما تلمبه اعتبارات الفهم الصحيح للأمور ، ويستقيم فى الاعتبارات والأهداف التى ارتأها الشارع .

ومن حيث أنه من غير المقبول الادعاء بأن التصحيح الوارد بالأحكام الجنائية مؤداه تصحيح الترخيص بما يتلائم مع الارتفاع تنفيذاً لحكم القضاء . فهذا القول لا يتفق مع صحيح القانون . ومرد ذلك أن القانون نص على تصحيح الأعمال المخالفة بما يتفق مع حكم القانون . وحكم القانون - فى هذه الحالة - هو إزالة المباني القائمة بالمخالفة له ، وإعادة الإضمار الى سابق وضعها قبل المخالفة نزولاً على حكم القانون ، حتى مع افتراض توافر الشروط الفنية والانشائية للمقار واعتبارات السلامة والأمن ، ومرد ذلك الى أن الارتفاع وتجاوز قيود الارتفاع يشكل بذاته مخالفة ، وذلك لاعتبارات أخرى خلاف سلامة المبنى . والتسليم بغير ذلك ، هو ضرب بالقانون عرض الحائط ، فى ظل تنظيم قانونى يقوم على مبدأ سيادة القانون .

هذا بالإضافة الى أن الجهة المختصة ذاتها لا تملك - بحسب الأصل - الترخيص بما يخالف القانون ، فمن باب أولى ، لا تملك اجازة الأعمال المخالفة لشروط الترخيص أو قيود الارتفاع طبقا للقانون .

وأخيرا فإن التسليم بما يدعيه الطاعنون ، مؤداه الالتزام بحرفية النص (مدرسة الشرح على المتن) ، ويؤدي الى تكبير سلطة القضاء وتعطيل أعمال صحيح القانون بتقصي مناه وفخواه ومراميه (يراجع : ابراهيم شحاته ، اجتهاد القاضى ، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية كلية الحقوق جامعة عين شمس س ٤ العدد (٤) ١٩٦٢ ص ٤١٥ ، وأيضا حلمى عبد السلام منصور ، اختصاص القضاء بالتفسير ، مقال منشور بمجلة المحاماة س ٥٥ العددان السابع والثامن ص ١٣٦) .

ومن حيث انه لما تقدم ، يكون التفسير الفى خلص اليه الحكم ، هو اتجاها منطقي متفق مع حكمة النص وبالتالي يكون قد استقام مع صحيح القانون ، ويندو هذا الشق من أسباب الطعن فى غير محله واجب الرفض .

بخصوص النص على الحكم بتطبيق المادة ١٦ من القانون ١٩٦٦/١٠٦
المعدة بالمخالفة للمستور :

ومن حيث أنه بالنسبة لشق الطعن الذى يعيب على الحكم مخالفته للقانون حينما قضى بتطبيق المادة ١٦ من القانون ١٩٦٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، وذلك بالمخالفة للمادة ١٨٧ من الدستور .

ومن حيث ان المادة ١٦ التمسدو اليها قبل التعديل يجرى نصها على الوجه الآتى :

« يكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بازالة المبانى أو اجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون ، اذا كان يترتب على بقائها الاخلال بمقتضيات الصالح العام ، ولم يتم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة » .

وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

وتتم الازالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد اليه ذلك ، ويحصل المالك نفقات الازالة وجميع المصروفات ، وتصل منه التكاليف بطريق الجز الادارى » .

ومن حيث أن المادة ١٦ بعد التعديل تنص على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه - بعد أخذ رأى لجنة تشكّل بقرار منه - من ثلاثة من المهندسين المعماريين المدنيين من غير العاملين بالجبهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات - قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها بالمادة السابقة . »

ومع عدم الإخلال بالحكمة الجنائية ، يجوز للمحافظ - بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة - التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الطيران ، وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية . »

وفي جميع الأحوال ، لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات . »

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها في الفقرة الأولى . »

ومن حيث أن وجه الاختلاف بين النصين المشار اليهما ، يكمن في منح المحافظ سلطة الإزالة دون حاجة الى أخذ رأى اللجنة المشار اليها بالمادة ١٦ بعد تعديلها ، في حالة تجاوز الارتفاع وعدم الالتزام بقيود الارتفاع . وحكمة ذلك هي مواجهة حالات الخروج على القانون بمخالفة القيود المفروضة أو أي حالة أخرى أيا كانت ، بإعطاء المحافظ سلطات وصلاحيات تكفل مواجهة الحالة السابقة دون إبطاء . »

ومن حيث أن مقطع النزاع في هذا الشق من الطعن يدور حول ما اذا كانت المخالفات التي في عتار النزاع ينطبق في شأنها المادة ١٦ قبل تعديلها أم المادة ١٦ بعد تعديلها . »

ومن حيث ان قضاء محكمة النقض قد اطرده على أن جريمة البناء بدون ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، فحينئذ تقوم على تشاؤك - وإن اقترنت في أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذ لمشروع إجرامى واحد . . . » (يراجع حكم محكمة النقض

جلسة ١٩٦٢/٢/٢٠ من ١٣ ص ١٥٨ ، وأيضا المحكم الصادر بجلسة ١٩٦٢/٢/٢٢ من ١٣ ص ٢٦) .

ومن حيث انه طبقا لما تقدم ، فان مخالفات البناء تعتبر من المخالفات المستمرة ولا تمتد من المخالفات الوقتية . ولما كانت الأعمال الحالية لم يتم الانتهاء منها بعد ، بل ما زال الحغار هيكل خرساني ، فانه في دور التشييد ومن ثم يسرى على المقار القانون رقم ١٩٨٢/٣٠ المعدل للقانون ١٩٧٦/١٠٦ المشار اليه ومنها الازالة . ولا وجه لما يحتج به الطاعنون من ان مراكزهم القانونية تحددت في ظل القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ ، مرد ذلك الى أن المراكز القانونية التي يحتج بها في هذا الصدد هي التي تكون قد تمت بصفة نهائية في القانون التي صدرت في ظله ، أما فيما عدا ذلك فلا وجه للاحتجاج بذلك طالما لم تكتسب الصفة النهائية . ولما كان المحكم قد خلص في قضائه الى ما تقدم ، فانه يكون قد صادق صحيح حكم القانون .

وحيث انه ترتيبا على ما تقدم ، فانه لا وجه للاحتجاج بالمادة ١٨٧ من الدستور التي يخبرى نصها على الوجه الآتي : « لا تسرى أحكام القوانين الا على ما يقع من تاريخ المعلن بها ، ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ، الا اذا نص القانون على خلاف ذلك » . فهذا النص قد قرر عدم رجعية القانون كقاعدة عامة ، وأجاز بصفة استثنائية للمشرع الخروج على هذه القاعدة في غير القوانين الجنائية . فالقاعدة اذن مطلقة بالنسبة للقوانين الجنائية . اما بالنسبة لغير القوانين الجنائية فيجوز للمشرع النص على رجعية قانون معين بشرط موافقة أغلبية أعضاء مجلس الشعب لا أغلبية الأعضاء الحاضرين . وهذه الأغلبية تشير الى اتجاه المشرع الدستوري نحو التضييق من هذا الاستثناء (حكم محكمة النقض طعن رقم ٣٧/١٨١ ق جللسة ١٩٧٢/٣/٣٠ من ٢٣ ص ٦٠١) .

وحيث ان المحكم قد انتهى الى تطبيق القانون ١٩٨٢/٣٠ بأثر مباشر ، طبقا للعائل وليس في تطبيقه على واقعة النزاع مساس بالمراكز المكتسبة أو سريان على الماضي بما يتعارض مع المبدأ المنصوص عليه في المادة ١٨٧ من الدستور سالفة الذكر ، فانه يكون قد جاء موافقا في قضائه كحكم القانون ويفدو هذا الوجه من الطعن في غير محله وغير قائم على أساس واجب الرفض .

بخصوص النعي على المحكم بالقصور في التسبيب حينما قضى بعدم الاختصاص بنظر طلب ألفه ووقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/١٦٣ :

من حيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذى يعيب على الحكم القصور فى التسبيب حينما قضى بعدم الاختصاص بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ بإزالة العقار تحت سطح الأرض ، وحالة الطلب الى المحكمة الابتدائية الواقع بدائرتها المقار .

ومن حيث انه بالاطلاع على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم ربح الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر - المعدل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ بين أنه قد واجه فى المواد من ٥٥ - ٥٨ - وتلك المواد لم يتناولها التعديل المشار اليه - المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة ، فهى تسرى على المباني التى يخشى من سقوطها مما يمرض الأرواح والأموال للخطر ، وتخول الجهة الادارية اعداد تقرير بما يلزم اتخاذ حيالها ، يعرض على لجنة فنية لاصدار قرارات فى شأنها ، يعلن بالطريق الادارى لنوى الشأن لتنفيذها . وتختص المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المقار بنظر الطعون فى القرارات الصادرة بشأن تلك المباني .

ومن حيث ان المستفاد من الأوراق ، أن اللجنة المشار اليها بالمادة ٥٧ من القانون المشار اليه قسمت تقريراً مؤرخاً فى ١٩٨٣/٥/٢٨ جاء فيه : أنه بعمانية عقار النزاع تبين حدوث كسر فى سبعة أعمدة بالدور الأرضى ، وحدث بها انبعاث لمديد التسليح وانهاى بالحرسانة مما يشكل خطورة على العقار ، ويتطلب الأمر حمله وإخلاء المناطق المجاورة والصارات المحيطة بها (حافظة مستندات الحكومة ٥ دوسيه مستند ٢٧) .

ومن حيث انه بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢ وافقة اللجنة المشار اليها على التقرير سالف الذكر ، وأصدرت القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ، أثبتت به أن العقار مبنى هيكلي من الحرسانة المسلحة والطوب وجارى أعمال التشطيب الداخلى ، وبعمانية تبين وجود عدد ٧ سبعة أعمدة بالجهة الشرقية للدور الأرضى حدثت بها كسر بالحرسانة وانبعاج فى حديد التسليح تسبب فى ميل العقار وأحدث به خلافاً يمثل خطورة داهية على العقار . وانتهت الى ازالة العقار لسطح الأرض . (حافظة مستندات الحكومة ٥ دوسيه مستند ٢٠) .

ومن حيث انه والبادئ وما تقدم ، أن القانون قد ناط بالحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها المقار نظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام القانون المشار اليه .

ومن حيث ان المحكمة قد انتهت فى قضائها الى الحكم بعدم اختصاصها بنظر طلب الغاء ووقف تنفيذ القرار رقم ١٩٨٣/١٦٣ ، فان قضائها يكون

قد استقام مع ضحيح حكم القانون ، ويكون هذا الوجه من أوجه الطمن
فى غير محله واجب الرضى .

**بخصوص النعى على الحكم بتجريمه للقرار المطعون فيه سببه او اسبابه
التي بنى عليها :**

من حيث انه بالاطلاع على القرار المطعون فيه رقم ١٩٨٣/٣٠٠ الصادر
فى ١٧/٧/١٩٨٣ فانه قد أشار فى ديباجته الى القانون رقم ١٠٦/١٧٦ ،
المشار اليه المعدل بالقانون رقم ٣٠/١٩٨٣ ، وأشار أيضا الى محاضر
المخالفات التى حررت للعقار محل النزاع ، وأخيرا الى القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣
ازالات حى شمال الجيزة بإزالة العقار ٣ شارع شهاب حتى مستوى الأرض ،
ونص فى مادته الأولى : « تزال فوراً الأديوار الرابع عشر وما يعملوها بالمعدر
رقم ٣ شارع شهاب بالمهندسين ، مع اتخاذ الاجراءات القانونية الواجبة
الاتباع نحو وضع القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ ازالات حى شمال الجيزة موضع
التنفيذ » .

ومن حيث ان البادى من مطالعة القرار المتقدم تضمن قرار الازالة
الصادر من المحافظ واستند فى إصداره الى السلطات والصلاحيات التى
يمنحها القانون اياه بإزالة الأديوار المخالفة للترخيص هذا من ناحية . وقد
أشار الى القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣ المشار اليه من قبيل تذكير الجهة المختصة
لاتخاذ الاجراءات الواجبة بمعيد اعرار ساب الذكر .

وبافتراض صحة ما ذهب اليه الطاعنون الى أن القرار رقم ١٦٣/١٩٨٣
قد صدر معدوما لم يستوف الشكل القانونى وفقد مضمونه الموضوعى ، فان
القرار المطعون فيه - وان كان قد اتخذ القرار المشار اليه - كأحد أسبابه ،
الا ان الأسباب الأخرى التى بنى عليها القرار المطعون فيه كافية لحمله على
هذه الأسباب بناء على مذكرة الشئون القانونية المؤرخة ١٧/٧/١٩٨٣ والتى
اتخذها المحافظ سنداً لقراره المطعون فيه ، والتى استعرضت تاريخ العقار
ومراحل تطوره ، والمخالفات التى حررت ضد العقار ، وأوجه الخطورة
الناجئة من بقاء المخالفات قائمة دون اتخاذ الاجراءات القانونية الواجبة
حاليها ، وانتهت الى ازالة الأديوار من الرابع عشر وما يعلوه ، وقيام حى
شمال الجيزة باتخاذ باقى الاجراءات القانونية والعملية لوضع القرار
رقم ١٦٣/١٩٨٣ ازالات حى شمال الجيزة موضع التنفيذ .

ومن حيث انه لما تقدم ، يكون القرار المطعون فيه قد صدر محمولا

على سببه القانوني ، ومن ثم يكون هذا الوجه من الطعن في غير محله واجب الرفض .

بخصوص النعى على الحكم بمخالفة القانون بقوله أن قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداريا :

حيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذي يعيب على الحكم مخالفته القانون حينما خلاص في قضائه الى أن قرار المحافظ المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ ليس قرارا اداريا بدعوى أنه لم يتضمن مساسا بالمراكز القانونية للطاعنين .

من حيث أن الثابت بالأوراق أن محافظ الجيزة قد وجه كتابا بتاريخ ١٩٨٣/٦/٢٨ الى رئيس مدينة الجيزة ، ورئيس حي شمال الجيزة ، يطلب فيه اخطار الملاك تنفيذ حكم صدر ضدهم في القضية رقم ١٩٨٢/١٠٩٨ جنح المعجزة المحرر عنها المحضر رقم ١٩٨١/٢٢٧ .

من حيث ان البادى من قراءة الكتاب المشار اليه ، أن مصدره قد خاطب المذكورين بالتنبيه على ملاك المقار تنفيذ الحكم المشار اليه ، واتخاذ الخطوات الواجبة نحو سلامة الأرواح والأموال عند تنفيذ الحكم . ومن ثم فانه لا يتوافر بشأناه مقومات القرار الإداري الذي يكون محلا للطعن عليه بالالفاء أو طلب وقف تنفيذ ، وأهمها التأثير في المراكز القانونية لذوى الشأن .

ومن حيث أن الحكم الطعن قد ذهب في قضائه المذهب المتقدم ، فانه يكون قد أصاب في قضائه صحيح حكم القانون ، ويتمين من ثم رفض هذا الوجه من الطعن .

بخصوص النعى على الحكم بالخطأ في تحصيل الوقائع :

وحيث انه بالنسبة لوجه الطعن الذي يعيب على الحكم الخطأ في تحصيل الوقائع بعدم التعرض للطلب الذي تم تقديمه من بعض الملاك طبقا للمادة ٣ من انقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ .

من حيث أن المادة الثالثة من القانون المشار اليه - المعدل للقانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ تنص على أنه : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهرا . فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً - ويجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .

ومن حيث أن المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ والمعدلة بالقانون رقم ٣٠/١٩٨٣ تنص على أن : « يصدر المحافظ المختص أو من ينييه ... الخ » .

حيث أن مؤدى النصوص المتقدمة أن الشارح قد عدل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ بموجب القانون رقم ٣٠/١٩٨٣ - وعنى بالنص على سريان هذا التعديل بأثر مباشر ، وأجاز بصفة مطلقة لكل من ارتكب أي مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة قبل ١٩٨٣/٦/٨ أن يتقدم بطلب خلال ستة أشهر - هذا التاريخ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده عن تلك المخالفة ، فإن تقدم بهذا الطلب تقف تلك الاجراءات بحكم القانون ، بما في ذلك الدعاوى التي يصدر بها حكم نهائي والمنظورة أمام المحاكم ، الى أن تعين اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ بعد تعديلها - الأعمال المخالفة في ديماء تنظيمي لا يجاوز شهرا . فاذا تبين أن تلك الأعمال تمثل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن مجاوزة لخط التنظيم أو الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانوناً ، عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ .

ومن حيث أن التابث بالأوراق ، أن وكيلاً عن بعض ملاك العقار أرسله انذاره مؤرخ في ١٩٨٣/٦/٢٥ يطلب فيه التصالح بالتطبيق للمادة الثالثة المشار إليها وأشار فيه الى أن ادارة تنظيم حي شمال المميزة حررت مخالفاته للبناء بدون ترخيص لعدد من الأدوار فوق المرخص ببنائها في عقار النزاع ، ولا زالت تلك المخالفات منظورة أمام القضاء ، وطلب فيه وقف الاجراءات المتخذة ضدهم عن المخالفات بصفة عامة وخص بالذكر الاجراءات المتخذة في

الرقم ١٩٧٣/٣٥٧ إداري المعجزة القائمة من مهنتي الملاة عن مخالفة عدم الإشراف على المباني وإدخال تعديلات بوجهرية في تصميماتها .

وحيث أنه طبقاً لنص المادة الثالثة آتفة الذكر ، شكل المحافظ لجنة من ثلاثة من المهندسين غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لمراقبة الأعمال المخالفة في مدة لا تتجاوز شهراً على التفصيل الوارد بالمادة ١٦ من ذات القانون . وقدمت تقريراً في ١٩٨٣/٦/٢٨ تضمن أنه تم تدعيم حوالي ٨٠٪ من أعمدة وأساسات الدور الأرضي ، وباقى تدعيم الأعمدة الضعيفة في الأدوار المختلفة ، إلا أن المبني لا يزال ضعيفاً ، ويجب التعامل معه بحرص شديد إلى أن يتم استكمال وتدعيم باقى الأعمدة الضعيفة في المبني كله . وقد أصدر المحافظ قراره المطعون فيه (حافظة مستندات الحكومة ، ١٠ دوسيه ، مستند ٢) .

ومن حيث أنه لكل ما تقدم ، يتبين أن المحافظ قد اتخذ الإجراءات الواجب اتخاذها بشأن طلب التصالح ، ومن ثم يكون النعي بأن المحافظ لم ينتفت إلى طلب التصالح قد جاء مخالفاً للواقع ، ولما كان الحكم قد خلاص على قضائه إلى النتيجة المتقدمة ، فإنه يكون قد جاء مستخلصاً استخلاصاً سائفاً من الأوراق ، ويفتقر هذا الوجه من الطعن في غير محله واجب الرفض .

بخصوص النعي على الحكم برفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة :

من حيث أنه بالنسبة لوجه الطعن الذي يصب على الحكم برفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ من القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ ، والتي تمنح المحافظ حق الإزالة ، لأن الإزالة عقوبة تبعية لا يجوز الحكم بها إلا من القضاء .

ومن حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ، يبين أنه قد نص في المادة ٢٥ منه على اختصاص المحكمة الدستورية العليا دون غيرها بما يأتي :

« (١) الرقابة القضائية على دستورية القوانين واللوائح (٢) ... (٣) ... »

وأضافت المادة ٢٩ من ذات القانون على أنه : « ... إذا دفع أحد الخصوم أثناء نظر الدعوى أمام إحدى المحاكم والهيئات ذات الاختصاص القضائي بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة ، ورأت المحكمة أو الهيئة

إن الدفع جدي أجلت نظر الدعوى ، وحدث لمن آثار الدفع تمعاده لا يجاوز ثلاثة أشهر لنظر الدعوى ، بذلك أمام المحكمة الدستورية . فإذا لم ترفع الدعوى في الميعاد اعتبر الدفع كأن لم يكن .

وواضح من استعراض النصوص المتقدمة ، أن المحكمة الدستورية العليا تختص دون غيرها بالفصل في دستورية القوانين واللوائح . ولعل من المهم في هذا المجال أن المشرع لم يأخذ بالرقابة الدستورية بطريق الدعوى ، وإنما أخذ بطريق الدفع . وبعبارة أخرى ، فإنه لا يقبل من أحد أن يرفع دعوى منازعة بعدم دستورية قانون ، وإنما ينبغي أن يكون الطعن بعدم الدستورية بمناسبة دعوى قضائية ، وهو الأمر المقطوع به من مجرد قراءة نص المادة ٢٩ سالفه البيان .

وحيث أنه يشترط لقبول الدفع بعدم دستورية نص في قانون أو لائحة أن يكون جدياً ، بمعنى أن يقوم على أسباب جدية تنبئ عنها بذاتها ، وتستفاد من ظروف الحسبال والملازمات التي أحاطت بموضوع النزاع ، وتستخلصه المحكمة من عيون الأوراق بعد تمحيصها وتقليب وجهات النظر فيها ، والاستيثاق من قيامها على أسبابها الصحيحة .

ولما كان الفصل في جدية الدفع أو عدم جديته ، مسألة موضوعية متروك تقديرها لقاضي الموضوع ، ويخضع في تقديره لرقابة المحكمة الإدارية العليا .

ومن حيث أن وجه الطعن يقوم على أساس تجاوز الحكم المطعون فيه لاختصاصه حينما قضى برفض الدفع بعدم دستورية المادة ١٦ المشار إليها .

ومن حيث أن النص المشار اليه لا يعد فريداً في نوعه في النظام القانوني المصري وتوجد له أمثلة كثيرة منها نص المادة ٩٧٠ من القانون المدني - الممدلة بالقانون رقم ١٩٧٠/٥٥ التي تخول للوزير المختص سلطة ازالة التعديلات الواقعة على الأموال الخاصة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة . والمادة ٢٦ من القانون رقم ١٩٧٩/٤٣ بإصدار الحكم المحل الممدلة بالقانون رقم ١٩٨١/٥٥ والتي ترخص للمحافظ اتخاذ الاجراءات الكفيلة بحماية أموال الدولة العامة والخاصة وازالة ما يقع عليها من تعديات بالطريق الإداري .

هذا فضلا عن نصوص أخرى كثيرة متفرقة في تشريعات مختلفة (يراجع د . كامل لينة - نظرية التنفيذ المباشر - رسالة - طبعة ١٩٦٢)

ص ١٤٨ وما بعدها ، حيث أشار الى القوانين المصرية التى تمنح الادارة حق التنفيذ المباشر فى مواجهة الافراد من غير لمسهم بحرياتهم ومساسر بأموالهم) :

ومن حيث انه لا وجه للاحتجاج بأن الازالة المقررة قانونا للمحافظة عقوبة تبعية يحكم بها القضاء ولا يترك أمرها لجهة الادارة . فهذا القول مردود عليه بأن القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٣٧ بإصدار قانون العقوبات وتعديلاته ، قد قسم العقوبات بحسب أصلاتها وتبعيتها الى عقوبات أصلية فى المواد ١٣ - ٢٣ وتشمل الإعدام ، والأشغال الشاقة المؤبدة والمؤقتة ، والسجن ، الحبس والغرامة وفى بعض الظروف تكون مراقبة البوليس عقوبة أصلية ، والعقوبات التبعية ورد النص عليها فى المواد ٢٤ - ٣١ وتشمل الحرمان من الحقوق والمزايا ، والمزل من الوظائف الأميرية ، ووضع المحكوم عليه تحت مراقبة البوليس والمصادرة .

والعقوبات الأصلية هى التى قررها الشارع باعتبارها الجزاءات الأساسية على ارتكاب الجرائم والتى توفى بذاتها مباشرة بفكرة العقاب . وهى الانتقاص أو حرمان من كل أو بعض الحقوق التى تكون متضمنة لعلامه ينال مرتكب الفصل الجرامى كنتيجة قانونية لجرمته . ويتم توقيعها بإجراءات مرسومة وبمعرفة جهة قضائية أما العقوبات التبعية بالمعنى الدقيق هى العقوبات التى تتبع عقوبة أصلية وجوبا بقوة القانون وتفقد السطة المختصة بغير حاجة الى حكم يصدر بها من القاضى (راجع على سبيل المثال: د. روف عبيد ، مبادئ القسم العام من التشريع المصرى طبعة أولى ١٩٦٢ ص ٥٩٢ ، د. على راشد ، القانون الجنائى المختل وأصول النظرية ، الطبعة الأولى ١٩٧٤ ص ٥٦٠ ، د. مأمون سلامة ، قانون العقوبات القسم العام ١٩٧٩ ص ٥٧٦ وما بعدها) .

ومن حيث أنه بتطبيق الأحكام المتقدمة على واقعة النزاع ، يبين أنه الازالة لا تندرج فى إطار العقوبات التبعية التى يحكم بها تبعا لحكم بعقوبة أصلية لها جسماتها ، بل لا تعدو أن تكون اجراء من اجراءات الضبط الادارى تجريها الادارة بوسائل الضبط ومنها التنفيذ المباشر فى الممود التى يقررها القانون . فحق الادارة فى التنفيذ المباشر ليس ناشئا ولا مستخلصا من نصوص فقط ، وانما هو لاحق بطبيعته لعمل الادارة وما لها من سلطة ، ومن ضرورة لحفاظتها التى تشرف وتهيمن عليها والغاية التى تهدف اليهه هى تحقيق النفع العام . (راجع د. كامل ليلة - رسالة ١٩٧٤ ص ٣٢٦

وما تلاها ، د. منيب محمد ربيع - ضمانات الحرية وسلطات الضبط الإداري
ص (٩١) .

ومن حيث أنه لما تقدم ، يبين أن الحكم المطعون فيه وقد انتهى في
قضائه إلى رفض الطعن بعدم الدستورية المشار إليه ، يكون قد أصاب وجه
الحق والصواب ، ومن ثم يبدو هذا الوجه من الطعن في غير محله واجب
الرفض . وإن كان يتعين على المحكمة أن تقضي بعدم قبول الدفع بعدم
الدستورية لعدم جديته ، وإن كان ذلك لا يشير في النتيجة .

**بخصوص التمي على الحكم بعدم الاعتداد بالعرف الذي استقر على
تجاوز الحد الأقصى للارتفاع :**

من حيث أنه بالنسبة لوجه الطعن الذي يعيب على الحكم عدم الاعتداد
بالعرف الذي استقر على تجاوز الحد الأقصى للارتفاع ، هذا فضلا عن أن
الأجهزة الإدارية لم توقف الأعمال المخالفة استنادا لذلك .

وحيث أن العرف كمصدر للقانون هو القواعد التي درج الناس على
اتباعها بصفة عامة وموحدة ومستمرة تحديدا لملاقاتهم في التعامل معتقدين
أنها الشريعة الواجبة الاتباع (يراجع : عبد الفتاح عبد الشافي ، نظرية
القانون ١٩٦٦ ص ١٩٧٧ وما بعدها ، د. أحمد سلامة ، المدخل لدراسة
القانون الطبعة الرابعة ١٩٨٢ ص ١٤٦ وما بعدها) .

أما العرف الإداري فهو يطلق على الأوضاع التي درجت الإدارة على
اتباعها في مزاولة نشاط معين بحيث تضع القاعدة التي كانت تلزمها مختارة
بمناخ القانون . ولا يجوز للأفراد مخالفتها . ويشترط لاعتبار العرف
ملزما للإدارة :

١ - أن تطبيقه الإدارة بصفة دائمة وبصورة منتظمة .

٢ - ألا يكون العرف قد نشأ مخالفا لنص قائم (يراجع : د. محمد
مصطفى حسن ، دور القضاء الإداري في تنمية قواعد القانون ، ومدى سلطته
في المدول ، دراسة مقارنة ، مجلة قضايا الحكومة العدد الأول س ٢٥) .

ومن حيث أنه يبين مما تقدم ، أن العرف كمصدر من مصادر القانون
لا مجال لتطبيقه - إذا توافرت شروط قيامه - إلا في حالة عدم وجود نص
تشريعي يطبق على المنازعة المطروحة وسد نقص في تشريع قائم ، وبالتالي
لا مجال لتطبيقه في حالة وجود نص تشريعي ينطبق على الحالة المروضة ،
والقول بغير ذلك يخالف مبدأ تدرج القواعد القانونية (يراجع : د. محمود

حلمى ، تدرج انقواعد القانونية ، مقال منشور بمجلة العلوم الادارية س ٥ العدد الأول ١٩٦٣ ص ١٦٩ وما بعدها .

من حيث ان ما ذهب اليه الطاعنون الى أن قاعدة عرفية قد استقرت في صدد تجاوز الارتفاع بالمخالفة للترخيص ، فهو يخالف القواعد المشار اليها ، فضلا عن انرار أن العرف يقوى على تعديل نص تشريسي قائم ، وهو أمر غير مستساغ في ظل التنظيم القانوني القائم على سيادة القانون . وانه ليس ثمة تعسف من قبل المحافظ عندما اصدر قراره بإزالة الأدوار العليا التي تخالف شروط الترخيص وقيود الارتفاع ، وحتى مع افتراض صحة ما ادعاه الطاعنون .

ومن حيث انه لا مندوحة في أن الارتفاع بالمخالفة للترخيص حدث أمام الأجهزة الادارية المختصة ولم تبادر الى وقف الأعمال ، فهذا القول يخالف الثابت بالأوراق ، من أن الجهة المختصة بالتنظيم قد أصدرت عدة قرارات بإيقاف أعمال البناء المقامة بالمخالفة للترخيص واستعانت بالشرطة لمعاونتها في تنفيذ ذلك ، ومنها القرار رقم ١٣٢/١٩٨٢ الصادر في ١٦/٣/١٩٨٢ (يراجع حافظة مستندات الحكومة ، ٥ دوسيه ، مستندات ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٥) ، وبافتراض صحة ما ورد بتقرير الطعن ، فهذا الأمر منبث الصلة بتطبيق القانون على من يخالف أحكامه عند التحقق من ثبوت المخالفة. بل يرتب مسئولية الأجهزة القائمة على تنفيذ قوانين المباني ، وهذا الأمر ليس له دلالة في هذا الصدد .

ومن حيث أن الحكم المطعون فيه قد ذهب في قضائه المذهب المتقدم ، فانه يكون قد جاء موافقا لحكم القانون ، ويفدو هذا الوجه من الطعن فاقد أساسه القانوني واجب الرقض .

بخصوص طلب وقف التنفيذ :

من حيث انه بالنسبة لطلب وقف التنفيذ ، فإن الاستفادة مما تقدم أن الحكم المطعون فيه قد استقام مع صحيح حكم القانون فيما انتهى اليه في قضائه ، ومن ثم ينتفى ركن الجدية في طلب وقف التنفيذ ، ومن ثم يتعين الحكم برفض طلب وقف التنفيذ ، دون حاجة الى بحث ركن الاستعجال .

ومن حيث انه لكل ما تقدم ، يتعين الحكم برفض الطعن بشقيه العاجل والموضوعي .

ثم انتهى تقرير هيئة مفوضي الدولة امام المحكمة الادارية العليا الى
الرائى الآتى :

اولا : رفض طلب وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه ، والزام الطاعنين
مصرفات الطلب ؛
ثانيا : يقبول الطعن شكلا ، ورفضه موضوعا ، والزام الطاعنين
المصرفات (٢٠) .

(سابعا) حكم هيئة فحص الطعون :

اخذت هيئة فحص الطعون بالمحكمة الادارية العليا بتقرير هيئة مفوضي
الدولة للاسباب الواردة به ، ولم تر أنه جدير بالعرض على المحكمة الادارية
العليا وبجلسة ١٩٨٦/١١/٢٠ اصدرت الحكم فى الطعن بالمنطوق الآتى :
« حكمت المحكمة باجماع الآراء - برفض الطعن ، وأمرت بمصادرة
الكفالة » (٢١) .

(١٠٦) اختلاف قيمة الأعمال المخالفة ، ما بين معضر الضبط وشهادة الجهة الادارية ، تملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات :

يحدث كثيرا فى الحياة العملية أن تكون قيمة الأعمال المخالفة الواردة
بمعضر الضبط المحرر بمعرفة مهندس انتظيم المختص مجاوزه حد الاعفاء
التشريعى المقرر بالمادة ٤/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدلة بالقانون
١٩٨٤/٥٤ وهى عشرة آلاف جنيه ، كأن تكون مثلا اثنا عشر ألف جنيه .
الامر الذى يدعوى النياية العامة الى اعطاء الواقعة القيد والوصف المنطبقين ،
وتحديد جلسة لنظر القضية أمام المحكمة المختصة .

ثم يحدث أثناء نظر القضية وتداولها بالجلسات أن يقدم المتهم شهادة
صادرة من الجهة الادارية التابع لها المهندس محرر المعضر ، تتضمن قيمة
اقل للأعمال المخالفة بما لا يجاوز حد الاعفاء التشريعى السالف ، فتستند
اليها المحكمة وتقضى ببراءة المتهم .

(١٠) تقرير مفوض الدولة - مفوضو المحكمة الادارية العليا - العائرة الأولى - فى
الطعن ٣٠/٥٨٠ قى العليا - المقرر المستشار الدكتور حسنى درويش عبد الحيد .
(٢١) حكم هيئة فحص الطعون الصادر بجلسة ١٩٨٦/١/٢٠ .

ونرى أنه إذا كان تقدير قيمة الأعمال المخالفة الوارد بمحضر الضبط محل نظر أحيانا ، فإن تقدير قيمة تلك الأعمال الوارد بالشهادة الإدارية ليس فوق مستوى الشبهات دائما ، ولما كان الأصل المقرر قانونا أنه لا يجوز للمتهم أن يتفغل القاضى ، فإن المحكمة تملك تحقيق الاختلاف الحاصل ما بين محضر الضبط والشهادة الإدارية بكافة طرق الإثبات القانونية ، ولا سيما وأن المبدأ فى الأوراق - سواء كانت رسمية أو عرفية - أنها لا تتمتع بحجية خاصة فى الإثبات ، وبالتالي فإن الدليل المستمد منها يخضع شأن كل الأدلة فى المواد الجنائية لتقدير قاضى الموضوع (٢٢) .

وأدلة الإثبات فى المواد الجنائية هى : نذب خبير فى الدعوى ، شهادة الشهود ، المعاينة ، أوراق الدعوى ، القرائن القانونية (٢٣) .

نذب خبير فى الدعوى : فقد تعرض المحكمة فى إثباتها للوقائع لمسائل فنية تحتاج الى أهل الخبرة ، لبدء الرأى فى المسائل التى يتوقف عليها فى الغالب بناء القاضى لعقيدته فى الدعوى ، مثل حصر وتحديد قيمة الأعمال المخالفة . وقد خول قانون الاجراءات الجنائية للقاضى الجنائى سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم أن يعين خبيرا أو أكثر فى الدعوى (المادة ٢٩٢ ج ١ - ٢٤) .

وقضت محكمة النقض بحق المحكمة فى تقدير آراء الخبراء بقولها :

« من المقرر أن تقدير آراء الخبراء ، والفصل فيما يوجه الى تقاريرهم من اعتراضات مرجعه الى محكمة الموضوع ، اذ هو يتعلق بسلطتها فى تقدير الدليل ، ولا معقب عليها فيه - فاذا كان الحكم قد اطمأن الى أقوال مهندس التنظيم واستند اليها فى اذانة الطاعن ، فذلك يفيد أنه قد طرح التقرير للاستشارى ، ولا يلزم أن يرد عليه استقلالا » (٢٥) .

شهادة الشهود : الأصل فى الشهادة أنها تقرير الشخص لما يكون قد رآه أو سمعه بنفسه أو ادراكه بحواسه على وجه العموم (٢٦) . وهى

(٢) نقض جنائى ١٩٧٢/٥/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ٢ - ٨٤٨ - ١٩٢ .
(٢٣) الدكتور محمد زكى أبو عامر - استاذ القانون الجنائى بكلية حقوق الاسكندرية فى « الإثبات فى المواد الجنائية » ط ١ ص ١٩٨٥ بنده ٦٤ ص ١٨٣ .
(٢٤) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بنده ٦٧ ص ١٩٠ .
(٢٥) نقض جنائى ١٩٥٩/٣/٢ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٢٣٦ - ٦٠ .
(٢٦) نقض جنائى ١٩٧٨/٢/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ١٣٦ - ٢٥ .

بهذا المعنى تعد من أهم طرق الإثبات أمام القاضى الجنائى وأكثرها شيوعاً فى العمل القضائى (٢٧) . وقد رسم قانون الإجراءات الجنائية كيفية استدعاء الشهود (المادة ٢٧٧ أ ج) .

وقضت محكمة النقض بحق المحكمة فى ترجيح شهادة الشهود على الشهادة الادارية بقولها :

« اذا كان الحكم - فى جريمة اقامة بناء غير قانونى وبدون ترخيص - قد خلاص الى أن البناء شيد حديثاً مستنداً فى ذلك الى ما شهد به **ههههه** التنظيم ، من أن الطاعن بدأ فى البناء بتاريخ معين ، وهو ما يدحض ما ورد **بالشهادة الادارية** والتقرير الاستشارى المقدمين منه ، فإن ما ذهب اليه الحكم يكون سائفاً فى الرد على ما دُنع به المتهم من قدم البناء وانتضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة » (٢٨) .

المعينة : فالمرر قانوناً أن للقاضى الجنائى الحرية فى الانتقال لاجراء معانة مخالفة المباني على الطبيعة كلما كان ذلك لازماً لاطهار الحقيقة ولو من تلقاء نفسه (٢٩) . وهى من المسائل التى يستقل قاضى الموضوع بتقديرها . وإذا طلبها أحد الخصوم فيجب أن يتمسك بها أمام المحكمة ، فان لم يفعل فلا يجوز له النemy على المحكمة قمودها عن اجرائها (٣٠) .

أوراق الدعوى : فقد يكون للأوراق دوراً فى اثبات واقعة مخالفة المباني اذا كانت تحمل فى ذاتها جسم الجريمة ، أو كانت مجرد دليل على وقوعها (٣١) ، مثل بيانات طلب الترخيص ، حيث أوجب المشرع على طالب الترخيص تضمينه بيان للأعمال المطلوب الترخيص بها ومسطحاتها ، ومساحة قطعة الأرض موضوع الترخيص بالتحديد ، وتيممة تكاليف المباني (٣٢) .

القرائن القضائية : وهى من طرق الإثبات غير المباشرة التى لا تنصب دلالتها على الواقعة المراد اثباتها ، وإنما على واقعة أخرى تسبقها أو تنتجها

-
- (٢٧) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٧٢ ص ٢١٣ .
(٢٨) نقض جنائى ١٩٥٩/٢/٢ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٢٧٦ - ٦٠ .
(٢٩) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٦٦ ص ١٨٩ .
(٣٠) نقض جنائى ١٩٧٢/٣/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٤٢٦ - ٩٠ .
(٣١) الدكتور محمد زكى أبو عامر المرجع السابق بند ٨١ ص ٢٢٧ .
(٣٢) راجع نموذج طلب الترخيص البند ٥٩ ص ١٦٦ .

بمحض الزوم العقل (٣٣) . وقد استقرت محكمة النقض على جواز ابتناء الحكم على دليل غير مباشر ، اذ تقرر بأنه لا يشترط أن يكون الدليل صريحا جالا بذاته على الواقعة المراد اثباتها ، بل يكفي أن يكون ثبوته منته عن طريق الاستنتاج مما يتكشف للمحكمة من الظروف والقرائن وترتيب النتائج على المقدمات (٣٤) .

ومن القضايا العملية التي عرضت على المحاكم الدنيا بصدد اختلاف قيمة الأعمال المخالفة ما بين محضر الضبط وشهادة الجهة الإدارية نورد الآتي :

القضية ١٩٨٦/٢٥٣٤ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية :

تتلخص وقائع القضية في أن النيابة العامة قدمت التهمة/بسماع عبد الحميد عبد الحميد للمحكمة الجنائية لأنها في يوم ١٨/٢/١٩٨٦ بدائرة قسم الرمل بالاسكندرية أقامت البناء المبنى بالمحضر قبل الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية .

وطلبت النيابة العامة معالمتها بالمواد ٤ ، ٧ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر (١) ، ٢٤ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، والمادة الأولى من القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الخاص بتعديل المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وقد تضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٦/٩٧ المحرر بتاريخ ١٨/٢/١٩٨٦ بمعرفة/مدحت لطفى مهندس تنظيم قسم الرمل أن/سماع عبد الحميد عبد الحميد قامت ببناء دور رابع وخامس علوى دون الحصول على ترخيص . ودون ارتداد على الواجهة مخالفة بذلك القانون ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، ويطلب الحكم عليها بالغرامة وإزالة الأعمال المخالفة ، وتطبيق أحكام القانونين المذكورين ، مع ملاحظة حق المحافظة في

(٣٣) الدكتور محمد زكى أبو علم المرجع السابق بند ٦٥ ص ١٨٥ .

(٣٤) نقض جنائي ١٩٧٢/٤/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٢ - ٥٥٦ - ١٢٢ .

- نقض جنائي ١٩٧٣/٢/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٣٧٣ - ٨٠ .

- نقض جنائي ١٩٧٣/٢/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ٤١٦ - ٨٧ .

- نقض جنائي ١٩٧٣/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ١١٣٦ - ٢٣٤ .

تعريض أى مخالفات أخرى . ومسطح الأعمال ٣٠٠ م^٢ (ثلاثمائة مترا مربعا) ، والتكاليف ١٢٠٠٠ جنية (اثنا عشر ألف جنية) .

وأثناء نظر القضية وتداولها بالجلسات ، قُضت المتهمة للمحكمة شهادة إدارية مؤرخة ١٩٨٦/٤/٩ صادرة من المهندس/وجيه منسى مدير عام الإدارات الهندسية بحى شرق الاسكندرية ، تفيد أن أعمال البناء المخالفة لم يتم تشطيبها ، وأن مسطحها ٣٠٠ مترا مربعا ٣٠ × جنية سنر المتر بدون تشطيب = ٩٠٠٠ جنية (تسعة آلاف جنية) .

وبجلسة ١٩٨٦/٦/١٤ قضت المحكمة ببراءة المتهمة استنادا الى شهادة الجهة الادارية التى تضمنت قيمة أقل للأعمال المخالفة ، بما لا يجاوز الاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . وبتاريخ ١٩٨٦/٦/٢١ وافقت النيابة العامة على حكم البراءة (٣٥) .

التعليق على هذا الحكم :

يلاحظ على هذا الحكم ثلاثة أمور : الأول : انه اذا كانت قيمة الأعمال المخالفة الواردة بمحضر الضبط محل نظر أحيانا ، فإن تقدير قيمة تلك الأعمال الواردة بالشهادة الادارية ليس فوق مستوى الشبهات دائما . وتملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات القانونية ، حتى لا تتفغل المتهمة القاضى (٣٦) .

(٣٥) ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حيثلذ) .

- راجع كذلك القضية ١٩٨٦/٢٥٥٦ جنح بلدية الرمل بالاسكندرية حيث تضمن محضر الضبط رقم ١٩٨٦/٨١ المحرر بتاريخ ١٩٨٦/٢/١٢ بمعرفه مدحت لطفى مهندس تنظيم قسم الرمل أن جاد الياس حسب الله قام ببناء دور أرضى وأربعة علوى دون الحصول على ترخيص وبدون ارتداد على الواجهة ، مخالفًا بذلك القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ولائحته التنفيذية . وتضمن محضر المخالفة أن قيمة الأعمال المخالفة ١٢٠٠٠ جنية ، وبناء عليه قدم للمحاكمة . ثم قدم التهم شادة إدارية مؤرخة ١٩٨٦/٥/١٤ صادرة من المهندس/وجيه منسى مدير عام الادارة الهندسية بحى شرق تفيد أن قيمة الأعمال المخالفة ٩٦٠٠ جنية بما لا يجاوز حد الاعفاء التشريعى ، وبناء عليه قضت المحكمة ببراءة التهم . وبتاريخ ١٩٨٦/٦/٢١ وافقت النيابة العامة على حكم البراءة .

- ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حيثلذ) .

(٣٦) راجع البند ١٠٦ ص ٣٠٨ .

والثاني : ان الحكم اخطا في تطبيق القانون عندما طبق قانون التصالح على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٨/٢/١٩٨٦ ، خارج نطاق السريان الزماني للقانون الذي يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به في ١٩٨٣/٦/٨ . بالإضافة إلى وجوب توافر شروط التصالح المحسة الأخرى وهي : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ . ٢ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات . ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم . ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني . ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ (٣٧) .

والثالث : أنه كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ في تطبيق القانون على النحو المبين في الأمر الثاني .

ولذلك فقد جانب الصواب رئيس نيابة استئناف الاسكندرية في مذكرته المؤرخة ١٤/١١/١٩٨٥ بأسباب الطعن بالاستئناف في القضية ١٩٨٥/٣٠٤٧ جتج بلدية المنتزه بالاسكندرية .

وتتلخص وقائع القضية بأن النيابة العامة اتهمت/احمد محمد عبد الوهاب بأنه في يوم ١/٣/١٩٨٥ أقام بناء قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة .

وطلبت النيابة العامة ماقبته بالواد ٤ ، ١١ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر ، ٢٤ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ ، و ٣٩ ، ٤١ ، ٤٥ من اللائحة التنفيذية ، المعدل بالمادة ٣ من القانون ٢/١٩٨٢ ، المعدل بالقانون ٣٠/١٩٨٣ .

وبجلسة ١٥/١٠/١٩٨٥ قضت محكمة اول درجة - غيايبا - بتغريم المتهم مبلغ ٤٨٠٠ جنية + ٤٨٠٠ جنية للخرانة العامة والايقاف والمصرفات .

وقد استأنفت النيابة العامة هذا الحكم للخطأ في تطبيق القانون ، تأسيسا على أن قانون التصالح بما نص في المادة الأولى منه يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، إذ نشأ له مركز قانوني أصلع بما اشتملت عليه أحكامه من اعفاء من الغرامة المقررة للجرائم المسندة اليه ، متى كانت الاعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنية - كما هو الحال في الدعوى المطروحة ، اذا

ما تحققت موجباته (نقض جنائي ١٩٨٢/٣٠٧ من ٣٥ ق جلسة ١٩٨٤/٥) .

ولما كان ذلك ، وكانت قيمة الأعمال التي أجراها المتهم في الدعوى الماثلة لا تتجاوز قيمتها عشرة آلاف جنيه ، وكانت المحكمة قد قضت بإدانته بتفريسه ٤٨٠٠ جنيه و ٤٨٠٠ جنيه للخزانة العامة والمصروفات الجنائية . فانها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون ، ويتعين الطعن عليه بطريق الاستئناف (٣٨) .

ويلاحظ ان هذا الاستئناف يقوم على خطأ نيابة استئناف الاسكندرية في فهم حكم النقض الجنائي المتعار إليه ، فهذا الحكم لم يقطع بتطبيق قانون التصالح على الواقعة المروضة باعتباره قانون أصلح ، بل كل ما فعلته محكمة النقض هي أنها أفسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته - كما قالت المحكمة - أي اذا اجتمعت شروط نصيبه وأولها وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أي قبل يوم ١٩٨٢/٦/٨ ، بالإضافة الى باقي الشروط الأخرى وهي : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقاً لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ٢٠٠ - ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني . ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى في ٧ يونيو ١٩٨٥ (٣٦) .

(١٠٧) يستوى الهدم مع البناء ،

في التمتع بالاعفاء التشريعى ،

المنصوص عليه بقوانين التصالح :

يثور التساؤل في الحياة العملية عما اذا كانت أعمال الهدم المخالفة لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ وتعديلاته ، تتمتع بذات الاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ من عدمه ؟ ونجيب على هذا التساؤل بالإيجاب ، على النحو الذى يبين من المثال العمل الآتى :

(٣٨) راجع مذكرة الأستاذ السيد جبر رئيس نيابة استئناف الاسكندرية المؤرخة

١٩٨٥/١١/١٤ (جيتن) .

(٣٦) راجع السريان الزماني للتصالح بند ٧٤ من ١٩٠ .

القضية ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبنة بالاسكندرية :

وتتلخص وقائع القضية بأن النيابة العامة قدمت التهم/محمد فهمي قاسم للمحاكمة الجنائية لأنه في ١٩٨٣/٨/٢٤ بدائرة قسم اللبنة بالاسكندرية هدم البناء المبني بالمخضر قبل الحصول على ترخيص من الجهة الادارية المختصة .

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمواد ٤ ، ٧ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٥ ، ١٧ ، ٢٢ ، ٢٢ مكرر (١) ، ٢٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل للقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ولائحته التنفيذية ، والمادة الاولى من القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ الخاص بتعديل المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وتضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٣/١٩ المحرر بتاريخ ١٩٨٣/٨/١ بمعرفة/ليلى ابراهيم الدسوقي مهندسة تنظيم قسم اللبنة أن/محمد فهمي قاسم وشركاه خالف الترخيص الممنوح له تحت رقم ١٩٨٣/٣٨ بترميم الحوائط وتغيير الأسقف ، حيث قام بهدم العقار حتى سطح الأرض ، فيما عدا الحائط الخلفي ، وتطلب الحكم عليه بالفرامة طبقا للقانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . ومسطح أعمال الهدم ١٠٠ مترا مربعا ، وقيمة أعمال الهدم ٦٠٠ جنيه .

وبجلسة ١٩٨٦/١/٢ قضت المحكمة ببراءة التهم ، تأسيسا على صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ في ١٩٨٤/٤/٣ ، وأن المادة الأولى من هذا القانون المعدل للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد أعفت التهم من العقاب عندما لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه . ولما كان مما تقدم وكان الثابت من الأوراق أن التهم هدم البناء موضوع الدعوى في ١٩٨٣/٨/٢٤ ، وكانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عن عشرة آلاف جنيه ، ومن ثم يستفيد من الاعفاء المقرر في المادة الأولى المشار إليها ، وهو ما تقضى معه المحكمة ببراءته عملا بالمادة ١/٣-٤ من قانون الاجراءات الجنائية(٤٠) .

(٤٠) محكمة البلدية بالاسكندرية في القضية ١٩٨٤/٢٤٤ جنح بلدية اللبنة جلسة ١٩٨٦/١/٢ برئاسة السيد الأستاذ محمود خميس القاضي ، وحضور السيد الأستاذ محمد حبيب وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد محمد حسن صالح . - مساعدا في الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حيتل) .

التعليق على هذا الحكم :

أصاب الحكم فى تطبيق مبدأ التسوية بين أعمال الهدم وأعمال البناء فى التمتع بالاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ ، وبذلك يكون قد تجاوز التساؤل الذى ثار فى الحياة العملية عما اذا كانت أعمال الهدم المخالفة لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ وتمديداته تتمتع بذات الاعفاء التشريعى المنصوص عليه بالقانون ١٩٨٤/٥٤ من عدمه .

ولكن هذا الحكم أخطأ فى تطبيق القانون ، عندما طبق قانون اتصال على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٩٨٣/٨/٢٤ ، خارج نطاق السريان الزمانى للقانون الذى يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به فى ١٩٨٣/٦/٨ . بالإضافة الى وجوب توافر شروط الاتصال الخمسة الأخرى وهى : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقاً لأحكام قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ - ٢ - ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على التنظيم ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ٥ - أن يقدم المخالف طلب الاتصال خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٥ (٤١) .

لذلك فإنه كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم للخطأ فى تطبيق القانون ، والمطالبة بتطبيق أحكام القانون ١٩٧٦/١٠٦ قبل التعديل الوارد عليه بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ ، والحكم على المتهم بالحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وبغرامة لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تزيد على ألف جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين (المادة ١/٢٢) .

(٤١) راجع السريان الزمانى للاتصال بند ٧٤ ص ١٩٠ .

الفصل الثاني
جرائم المباني الأخرى

(١٠٨) تمهيد :

خصصنا الفصل الأول من هذا الكتاب لدراسة جريمة البناء بدون ترخيص ، باعتبارها أهم وأخطر جرائم المباني الأربع والمشروع على وجه الإطلاق . وقد اقتضت هذه الأهمية القصوى التي تحظى بها هذه الجريمة دراستها بمفردها وبتفصيل من خلال سبعة مباحث هي : المبحث الأول في تعريف وطبيعة الجريمة . والمبحث الثاني في الركن الشرعي للجريمة ، والمبحث الثالث في ركن المادي للجريمة ، والمبحث الرابع في الركن المعنوي للجريمة ، والمبحث الخامس في العقوبة المقررة للجريمة ، والمبحث السادس في القواعد الخاصة بالتصالح ، والمبحث السابع في التطبيقات القضائية ، وذلك على التفصيل التالي .

ونخصص الفصل الثاني من هذا الكتاب لدراسة جرائم المباني الأخرى ، أي الـ ٢٣ جريمة الأخرى . وسوف نخصص مبحثا مستقلا لكل جريمة . ويلاحظ أن حجم الكتاب سوف يفرض علينا أمرا آخر ، هو تناول الجريمة التي تزيد أهميتها العملية بالشرح والتفصيل ، أما الجريمة التي تقل أهميتها العملية فسوف نكتفي بالإشارة إلى النصوص القانونية التي تحكمها حتى يسهل رجوع القارئ إليها .

وعلى ذلك سوف نقسم هذا الفصل إلى ٢٣ مبحثا على النحو الآتي :

- المبحث الأول :** جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات .
- المبحث الثاني :** جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين .
- المبحث الثالث :** جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها .
- المبحث الرابع :** جريمة صرف ترخيص بالبناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين .
- المبحث الخامس :** جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة .
- المبحث السادس :** جريمة عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات .
- المبحث السابع :** جريمة الامتناع أو التراخي في إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات .
- المبحث الثامن :** جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى .

المبحث التاسع : جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات

• تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق •

المبحث العاشر : جريمة عدم استناد الاشراف

• على التنفيذ الى مهندس •

المبحث الحادى عشر : جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات

• عند الشروع فى البناء •

المبحث الثانى عشر : جريمة عدم تضمين عقود

• بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية •

المبحث الثالث عشر : جريمة البناء خارج خط التنظيم •

المبحث الرابع عشر : جريمة افعال العاملين

• بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء

• أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء •

المبحث الخامس عشر : جريمة عدم الإبقاء على لافتة الأعمال المخالفة

• فى مكانها واضحة البيانات •

المبحث السادس عشر : جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة

• أو تصحيح الأعمال المخالفة •

المبحث السابع عشر : جريمة استئناف الأعمال الموقوفة

• بالطريق الإدارى •

المبحث الثامن عشر : جريمة قيام المقاول بتنفيذ المبانى

• بدون ترخيص •

المبحث التاسع عشر : جريمة القيام بالتشطيبات الخارجية

• بدون ترخيص •

المبحث العشرون : جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية

• فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف •

المبحث الحادى والعشرون : جريمة القس فى استخدام مواد البناء •

المبحث الثانى والعشرون : جريمة استعمال مواد غير مطابقة

• للمواصفات •

المبحث الثالث والعشرون : جريمة الامتناع عن تنفيذ

• ما قضى به الحكم أو القرار النهائى

• بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال •

المبحث الأول جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات

(١٠٩) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،
وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن
المسادي للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ،
القواعد الخاصة بالتصالح والتطبيقات العملية للجريمة .

(١١٠) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ،
علم يعرف جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، وذلك اكتفاء بالنص
الذي جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات بأنها الجريمة
التي تكون فيها الرسومات المصادرة الانشائية أو التنفيذية التي تحددها
الملائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعا عليها من مهندس
تقاني متخصص ، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان
بالتصوير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين (المواد ٢/٥ ، ٣ و ١/٢٢ من
القانون ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ و ٥١ من اللائحة
تنفيذية للقانون مستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨) .

(١١١) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجتج) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

ثلاثة أنواع هي : الجنایات والجَنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) • وضابط
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة •
فإذا كان العقاب المقرر للجريمة ما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي
جناية • وإذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة •
وإذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) •

ويتطابق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،
نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عفوئة الحبس
والغرامة ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة (المادة ٢٢ من القانون
١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) •

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

(مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها
التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات
إنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة
قانون العقوبات ، ومنها ما نص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات
شتى تملأها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) •

ويتطابق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،
نجد أن تجريمها وود في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن
توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٢/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤
و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ •

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي :

(سلبية - وقتية - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي إلى الفعل
أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون إلى ستة أنواع : جرائم إيجابية وجرائم

٢ - (٢) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أصالة التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في
التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٣٦ •

صلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية .
وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر لنشاط الجاني الما قبل
عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيع نشاط الجاني
أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو
تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ،
نجد أن هذه الجريمة سلمية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبي
ينمثل في تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التي تحددها
اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابي
متخصص ، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير .
بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في
وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه ، وهو تقديم الرسومات المعمارية
الانشائية أو التنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية
تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابي متخصص ، وفقا للقواعد التي
يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة
المهندسين ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخلا متتابعا على النحو الذي
ذهبت اليه محكمة النقض . - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي
تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من
فعل واحد هو تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التي
تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس
نقابي متخصص ، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان
والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، وذلك من غير تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي : (من الجرائم المعنوية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الرقنية
والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٣٦ .

عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصصه الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير المبدى بالإهمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم توقيع مهندس على الرسومات .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة : (من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، وإلى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو تقديم الرسومات المعمارية الانشائية أو التنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية للقانون أو أية تعديلات فيها غير موقعة من مهندس نقابى مختص ، وفقاً للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الإسكان والتعمير - بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين - واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرماً فى تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون المقربات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعنى عليه : (من الجرائم الضرة بالصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعنى عليه الى

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم السدية والجرائم غير السدية البند ١٠ ص ٣٦ .

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

جرائم مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحد الناس • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر • فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرازا أظهر من اضرازه بمصلحة فرد أو افراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة • وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو افراد بعينهم أظهر من اضرازه بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بأحد الناس (٧) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو عدم توقيع مهندس على الرسومات يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضرازه بالمصلحة الخاصة بفرد بعينه ، لأنه إذا حدث أن أقيم المبنى على أسس غير فنية ثم انهار ، فلن تقتصر اضرازه على المجنى عليه وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس في ارواحهم وأموالهم •

(١١٢) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام ، بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل • وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) •

ويرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات الى القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم حتى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على التفصيل الآتي :

التطور التاريخي والتشريعي للجريمة :

١ - في القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم :

تنص المادة الأولى من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ في شأن تنظيم أعمال البناء والهدم على أنه :

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بأحد الناس

البند ١٢ ص ٣٥ •

(٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ •

١ - يحظر على أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه ، متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه ، إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها قرار من وزير الشئون البلدية والقروية .

٢ - وعلى راغب البناء أو التعديل أو الترميم فى هذه الحالة ، أن يتقدم بطلب الى اللجنة المذكورة للموافقة على اجراء العمل المطلوب ، يبين فيه موقع الأعمال المطلوب إجراؤها أو الغرض منها . ويرفق بالطلب شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابى ، متضمنة البيانات الأخرى التى يحددها قرار يصدر من وزير الشئون البلدية والقروية .

٣ - ويكون الطالب والمهندس الموقع معه الشهادة مسئولين عن صحة هذه البيانات .

٤ -

٥ -

٦ - ولا يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم فى المجالس البلدية - فى هذه الحالة - النظر فى طلب الترخيص بالبناء الا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة المذكورة .

كما تنص المادة ٧ من ذات القرار بالقانون على أنه :

١ - مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه - يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين ١ ، ٢ والقرارات المنفذة لهما بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها على حسب الأحوال .

٢ -

٣ - ويجوز فى جميع الأحوال - فضلا عن الغرامة - الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ولا تزيد على سنة «(٩)» .

وبين من هاتين المادتين أن القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ يتضمن بداية التطور التاريخى وانتشرمى لجرية عدم توقيع مهندس على الرسومات . وقد بدأ هذا التطور بحظر إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه - حتى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ٥٠٠ جنيه - الا بعد

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٥ مكرر فى ١٩/٩/١٩٥٦ .
- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٥٦) ص ٢٤١٢ .

الحصول على موافقة لجنة مختصة * والزمت طالب البناء بتقديم طلب يرفق به شهادة موقعة منه ومن مهندس نقابي متضمنة بيانات معينة * ثم حظر المشرع على السلطة القائمة على أعمال التنظيم في المجالس البلدية النظر في طلب الترخيص بالبناء الا بعد قيام طالب الترخيص بتقديم موافقة اللجنة الأولى *

٢ - القرار بالقانون ١٧٨/١٩٦١ في شأن تنظيم عدم المباني :

تنص المادة الأولى من القرار الجمهوري بالقانون ١٧٨/١٩٦١ في شأن تنظيم هذه المباني على أن :

ويحظر - داخل حدود المدن - عدم المباني غير الآيلة للسقوط وهي التي لا يسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لاحكام هذا القانون * .

وتنص المادة ٤ من ذات القرار بالقانون على أن :

١ - يقدم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة ، من مالك البناء موقعا عليه منه ومن مهندس نقابي ، ويتضمن الطلب بيان موقع المبنى والبيانات الأخرى التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق * .
٢ - * . * . * . * . * . * . * .

كما تنص المادة ٧ من ذات القرار بالقانون على أنه :

١ - مع عدم الاخلال بالمقوبات المنصوص عليها في القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه - يعاقب مالك العقار عند مخالفة احكام المادة الأولى من هذا القانون بغرامة تعادل ثلاثة اثمان قيمة المبنى المهدوم * .
٢ - ويجوز - بالإضافة الى الغرامة - توقيع عقوبة الحبس مدة لا تزيد عن سنة ، كما يعاقب المتاول الذي يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى * (١٠) .

ويبين من هذه المواد أن القرار بالقانون ١٧٨/١٩٦١ قد تابع التطور التاريخي والتشريعي الذي بدأه القرار بالقانون ٣٤٤/١٩٥٦ ، قد حظر

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٢٦٥ في ١٨/١١/١٩٦١ *

- راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ (نوفمبر سنة ١٩٦١) ص ٣٦٦٣ *

المشروع هدم المبانى غير الآيلة للسيقوت الا بعد الحصول على تصريح بالهدم.. ثم اشتراط على مالك البناء تقديم طلب التصريح بالهدم الى اللجنة المختصة موقعا عليه من مهندس تقابى متضمنا بيان موقع المبني وبيانات اخرى معينة .

٣ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شان تنظيم المباني :

تنص المادة الاولى من القرار الجمهورى بقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شان تنظيم المباني على انه :

« لا يجوز لاحد أن ينشئ بناء أو يقيم أعمالا أو يوسعها أو يعلوها أو يعدل فيها أو يدعمها أو يهدمها ، كما لا يجوز تغطية واجهات المباني القائمة بالبلياش وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك حسب الأحوال ووفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » .

وتنص المادة ١/٢ من ذات القرار بالقانون على أن :

« يقدم طلب الحصول على الترخيص مرفقا به الرسومات والبيانات - التى تجدد بقرار من وزير الاسكان والمرافق ، على أن تكون الرسومات موقعا عليها من مهندس تقابى * * * » .

كما تنص المادة ١/١٦ من ذات القرار بالقانون على أن :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها * * * » (١) .
ويبين من هذه المواد أن القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ قد نص صراحة - لأول مرة - على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات * فقد بدأت المادة الأولى بحظر انشاء أى بناء أو اقامة أعمال (كالأسوار والسياجات والنصب وما شابهها) أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلهما ، وكذلك حظر أعمال التدعيم وهى تقوية المباني القديمة وإزالة الخلل بها باستعمال مواد البناء كالطوب والحرسانة والحديد والأخشاب وما شابهها لما تحتاجه هذه

(١) راجع المريدة الرسمية العدد ٣٦ فى ١٩٦٢/٢/٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

العملية من رقابة ومواصفات فنية ، كذلك خطر أفعال الهدم للمنشآت القائمة سواء كانت متينة أو آيلة للسقوط وبها خلل يخشى منه لما تحتاجه هذه العملية من رقابة فنية واتخاذ احتياطات معينة لوقايه المباني المجاورة والمارة والسكان والجيران وأملأهم وما قد يكون فى باطن الأرض أو الشوارع من أجهزة ومنشآت المرافق ، كذلك حظر أعمال تقطية واجهات الابنية القائمة بالبياض وخلافة مثل أعمال التكبسية بالرخام وغيره لما فى ذلك من اثر على جمال وتنسيق الواجهات - حظر المشرع كل هذه الأعمال الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ثم أوجبت المادة الثانية على مالك البناء تقديم طلب الحصول على الترخيص ، بشرط أن تكون الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابى .

٤ - فى القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجية وتنظيم أعمال البناء :

نص المادة ١/٤ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء مستبذلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على انه :

« لا يجوز إنشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجيه مما يحده الملائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون. »

وتنص المادة ٥ من ذات القانون على أن :

« ١ - يقدم طلب الحصول على الترخيص الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب ايصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا .

٢ - ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ، بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

٣ - ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الأعداد ، والقرارات

الصادرة في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص في اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

كما تنص المادة ٢/٢٢ من ذات القانون مستبدلة بالقانون ٢٥/ ١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، »

وقالت المذكرة الإيضاحية لقانون المباني الحالي :

« ونظرا لأن القانون الحالي (١٢) قد اشترط في الرسومات أن تكون موقعة من مهندس اكتفى القانون في وصفه بأن يكون تقايما ، الأمر الذي لاحظت معه الأجهزة المنفذة أن بعض المهندسين التقايين من غير التخصصات المطلوبة قد باشروا مهام التصميم . وقد تدارك المشروع هذا الوضع بأن نص في المادة (٥) على وجوب أن تكون الرسومات أية تعديلات فيها موقعه عليها من مهندس تقاي متخصص وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين . ولما نالت بعض الأعمال لها طابع خاص يتطلب قيام المهندسين الاستشاريين بتصميمها ، لذلك فقد نصت المادة المذكورة على أن تتضمن هذه القواعد بيان ذلك .

وقد حرصت المادة المذكورة على النص على أن تتضمن هذه القواعد أيضا الشروط اللازم توافرها في المهندسين المصممين تبعا لحجم ونوع الأعمال حتى يتاح لهذه القواعد التدرج بالكفاءات الهندسية ومسيرة خبراتها ، فضلا عن مواجهة ما بدا في التطبيق الحالي من عدم وضع الضوابط الكفيلة بالتاكيد من أن التصميم منسوب فعلا الى المهندس الذي وقع رسوماته .

ونصت المادة (٥) أيضا على أن يكون المهندس المصمم مسئولا

(١٢) يقصد بعبارة القانون الحالي القانون ١٩٩٢/٤٥ .

مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وهو حكم يواكب نص المادة (٦٥٢) من القانون المدني^(١٣) . كما أوجبت عليه الالتزام في اعداد الرسومات وتعديلاتها بالاصول الفنية ، وكذا المواصفات القياسية المصرية السارية وقت اعدادها . كما يلتزم بالقرارات الصادرة في شأن اسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء . وقد قضت من هذا الحكم أن تكون القرارات المذكورة الصادرة وفقا للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤^(١٤) ملزمة للمهندس المصمم حتى لو كان يصمم في مجال لا تسرى فيه هذه القرارات وفقا للقانون المذكور ، كما لو كان يقوم بتصميم لحساب انقطاع الحاص في وقت لم تنسحب فيه القرارات المذكورة على هذا القطاع ، وذلك فيما لم يرد به نص خاص باللائحة^(١٥) .

ويبين من هذه المواد أن قانون المباني الحالي قد نص صراحة - مثل القانون السابق عليه - على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات . فقه بدأت المادة الأولى يحظر أربع مجموعات من أعمال البناء : الأولى انشاء المباني الجديدة ، والثانية إقامة أعمال ، والثالثة أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التعميم أو الهدم ، والرابعة التشطيبات الخارجية ، حظر المشرع هذه الأعمال الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ثم أوجبت المادة الثانية تقديم الترخيص مرفقا به الرسومات والبيانات ، واشترطت أن تكون تلك الرسومات موقعا عليها من مهندس نقابي .

(١١٣) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

(١٣) تنص المادة ٦٥٢ من القانون المدني على أنه : « اذا اقتصر المهندس للممارى على وضع التصميمات دون أن يكلف الرقابة على التنفيذ ، لم يكن مسئولاً الا عن العيوب التى أت من التصميم » .

(١٤) راجع القرار الجمهورى بالقانون ٦/١٩٦٤ فى شأن اسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ، حيث تنص المادة الأولى منه على أن : « تصمم وتنفذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء طبقا لأسس التصميم والمواصفات الفنية للمواد المستعملة فيها والطرق الواجب اتباعها فى تنفيذها ، والتي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على رأى اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢ » راجع الجريدة الرسمية العدد ٥ فى ١٦/١/١٩٦٤ ، والنشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٤) ص ٢٦ + .

(١٥) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩/١/١٩٦٦ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٣٠ -

الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون
بتقرير المقاب (١٦) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم توقيع
مهندس على الرسومات يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل
السلبى المحظور وهو عدم التوقيع ، والعنصر الثانى يتعلق بشخص المرخص
له بالتوقيع وهو المهندس ، والعنصر الثالث يتعلق بما يقع عليه المظهر وهو
أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات . وستوفى تناول شرح هذه
العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : عدم التوقيع :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ويجب أن تكون الرسومات او أية تعديلات موقعا عليها » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن
المادى لجريمة عدم التوقيع على الرسومات هو عدم التوقيع . فهذا العنصر
يتعلق بالفعل السلبى المحظور وهو عدم التوقيع .

ويلاحظ أن هذا العنصر يحدث بفعل سلبى على النحو الذى يبين من
مدلول عبارة عدم اتوقيع ، ولا يتصور حدوثه بفعل ايجابى .

كما يلاحظ أن الهدف الذى استهدفه المشرع من اشتراط توقيع
المهندس على الرسومات هو قيام قرينة على نسبة هذه الرسومات الى المهندس
الذى وقعها . والتأكد من قيامها على أسس هندسية صحيحة ، والالتزام
بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت اعداد
الرسومات والتعديلات ، وبالتالي ضمان القضاء على الرسومات العشوائية
التي تؤدى - فى الغالب - الى نهاية مؤسفة تحصد الأرواح وتهدد الأحوال .

ويقتصر نطاق القرينة المستفادة من التوقيع هنا على أعمال التصميم
فقط ، ولا تمتد الى الميوب الناتجة من أعمال التنفيذ (١٧) .

العنصر الثانى : أن يكون عدم التوقيع من مهندس :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

(١٦) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البتة ص ٢٣ .

(١٧) راجع المادة ٦٥٢ مدنى .

• يجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات موقعا عليها من مهندس نقابي متخصص . . . »

وبين من هذه الفقرة أن **العصر الثاني** من العناصر المكونة للوكن المادى لجرية عدم التوقيع على الرسومات هو **عدم التوقيع من مهندس** .
فهذا العنصر يتعلق بشخص المرخص له بالتوقيع وهو المهندس النقابى المتخصص .

وبشترط أولا أن يكون الموقع مهندسا . وتفرق لائحة من أولة المهين الهندسية بين المهندس المصمم والمهندس الممارى والمهندس الممارى للاستشارى .

فالمهندس المصمم تكون مسئوليته قاصرة على أعمال التصميم فقط ، وذلك بالنسبة للآتى : ١ - كل ما يتعلق بأعمال التصميم ٢ - الالتزام بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت اعداد الرسومات والتعديلات ٣ - الالتزام بقرارات أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء (١٨) .

والمهندس الممارى هو الحاصل على بكالوريوس فى الهندسة المعمارية أو ما يعادلها من المؤهلات الهندسية الأخرى. المتعرف بها بقانون نقابة المهندسين ، وأن يكون عضوا بنقابة المهندسين . وأن يتميز بقدرته على التخطيط والتصميم الممارى والتطبيق الابتكارى والتنفيذ ، وله المام تام بفن وعلوم البناء حسب ظروف البيئة ومقتضياتها ، ويسهم فى التعمير والتشييد فى مجال التخطيط العام ويتمتع بأعماله القانونية التى تتطلبها مهنته (١٩) .

والمهندس الممارى الاستشارى هو الحاصل على بكالوريوس فى الهندسة المعمارية أو ما يعادلها نتيجة لدراسة هندسية جامعية أو كلية أو معهد هنسى معترف به ، وزاول مهنة الهندسة لمدة لا تقل عن خمسة عشر عاما على الأقل بأحد المكاتب الهندسية الخاصة أو العامة أو الهيئات الحكومية أو شركات القطاع العام أو الخاص فى المشاريع الهندسية الكبرى أو باحدى الكليات الهندسية ، وحاصل على درجة أستاذ مساعد ، وأن يكون اسمه

(١٨) الدكتور محمد زكى حواس فى « فن البناء المعاصر » ط ١ من ١٩٧٠ ص ٧٨٦

(١٩) الدكتور زكى حواس المراجع السابق للوضع السابق .

• مسجلاً في سجلات المهندسين الاستشاريين بنقابة المهندسين (٢٠) .

وتحدد المسؤولية القانونية للمهندس المصمم حسب العمودية الكلف

بها . فإذا اقتصر دور المهندس المعماري على القيام بوضع التصميم ، كان مسئولاً عن العيوب التي تظهر في أعمال التصميم فقط . وقد ترجع هذه العيوب إلى خطأ في أصول الهندسة المعمارية لقلة الدراية الفنية لديه ، أو إلى عدم بذل العناية الكافية في وضعه ، أو إلى مخالفة قوانين التنظيم بوضع التصميم على أساس مساحة أكبر مما تسمح به أو على أبعاد تخالف ما نصت عليه أو بالخروج على خط التنظيم .

أما إذا امتد دور المهندس المعماري ، ولم يقتصر على القيام بوضع التصميم ، بل شمل التكليف بالرقابة على التنفيذ أيضاً ، كان مسئولاً عن العيوب التي تظهر سواء في أعمال التصميم أو في أعمال التنفيذ .

• وقد يشترك المقاول مع المهندس في المسؤولية من عيوب التصميم . وذلك إذا كانت هذه العيوب واضحة بحيث لا تخفى على المقاول ، كما لو كانت متعلقة بمخالفة قوانين التصميم . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد : « لأن كان الأصل أن المقاول الذي يعمل بإشراف رب العمل الذي جبه له نفسه مكان المهندس المعماري ، لا يسأل عن تدهم البناء أو عن العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته إذا كان ذلك ناشئاً عن الخطأ في التصميم الذي وضعه رب العمل ، إلا أن المقاول يشترك في المسؤولية مع صاحب العمل إذا كان على علم بالخطأ في التصميم وأقره أو كان ذلك الخطأ من الواضح بحيث لا يخفى أمره على المقاول المجرب » (٢١) .

وينظم عقد المقاولة أساس ونطاق ضمان المهندس المعماري . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد : « نظم المشرع عقد المقاولة بالمادة ٦٤٦ وما بعدها من القانون المدني ، وأورد بهذه المواد القواعد المتعلقة بالمهندس المعماري باعتبار عمله في وضع التصميم والمقايضة وفي مراقبة التنفيذ من نوع الأعمال المادية للمقاولات يندرج في صورها ، وجعل قواعد المسؤولية عن تدهم البناء وسلامته تشمل المهندس المعماري والمقاول على السواء ، ما لم يقتصر المهندس على وضع التصميم ، فلا يكون مسئولاً إلا عن العيوب التي أتت منه . ومن ثم فإن ضمان المهندس المعماري أساسه عقد يبرم بينه

(٢٠) الدكتور زكي حواس المرجع السابق الموضع السابق .

(٢١) نقض مدني ١٦٦٥/١/٢١ ميجوعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٨١ - ٩٣ .

وبين رب العمل يستوجب مسئولته عن أخطاء التصميم أو عيوب التنفيذ» (٢٢) .

ويشترط ثانيا أن يكون المهندس الموقع مهندسا نقابيا ، أى أن يكون مقيدا وعضواً بنقابة المهندسين . وقد كان القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى الملغى يكتفى فى وصف المهندس المرخص له بالتوقيع بهذا الوصف فقط (المادة ١/٢) (٢٣) .

ويشترط ثالثا أن يكون المهندس الموقع مهندسا نقابيا متخصصا . وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى إيضاح الأسباب التى دعت المشرع الى اضافة هذا الشرط : « ونظرا لأن القانون الحالى قد يشترط فى الرسومات أن تكون موقعة من مهندس ، اكتفى القانون على وصفه بأن يكون نقابيا ، الأمر الذى لاحظت معه الأجهزة المنفذة أن بعض المهندسين النقابيين من غير التخصصات المطلوبة قد باشروا مهام التصميم . وقد تدارك المشروع هذا الوضع بأن نص فى المادة (٥) على وجوب أن تكون الرسومات وأية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين » (٢٤) .

العنصر الثالث : أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات :

تنص المادة ٢/٥ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها ... » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات . فهذا العنصر يتعلق بما يقع عليه الحظر وهو أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات .

(٢٢) نفس مدنى ١٩٧٣/١١/٢٧ مجبوة مسكبة النظم ٢٢ - ٣ - ١١٤٦ - ١٩٩ .

- تنص المادة ٦٤٦ مدنى على أن : « القاوله عقد يتمها بمقتضاء أحد المتعاقدين ان

يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا لقاء أجر يتمه به المتعاقد الآخر » .

(٢٣) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١١٢ ص ٢٢٦ .

(٢٤) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١١٢ ص ٢٢٧ .

ويقصد بالرسومات هنا الرسومات المعمارية الانشائية والتنفيذية
التي تحددها اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ (٢٥) .

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف أصول الرسومات بأنها
هي النسخ المطبوعة التي يوقع عليها المهندس المصمم (المادة ٢٤) .

ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :

و يقدم طلب الترخيص في اجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة
(٤) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، على النموذج الخاص بالعمل
المطلوب الترخيص به ، مرفقا به المستندات الآتية :

أولا : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :

(١)

(٢)

(٣)

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للدوار
المختلفة والواجهات والعطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن
١ : ٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة
بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه
وتوصيلات المجارى بمقياس لا يقل عن ١ : ٥٠ وفي حالة عدم اتصال
المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التهفئة والتهوية
والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجري
انشاؤها في بعض المباني .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المختصة لإيواء السيارات ،

(٢٥) راجع قرار وزارة الاسكان ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بصدور اللائحة التنفيذية للقانون

رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ في ١٧٨/٣/٢٥ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٥) ص ٩٥٠٤ .

مبيناً عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، ومميزات الحركة داخل هذه الأماكن .

ثانياً : بالنسبة لأعمال التدميم والترميمات التي تزيد قيمتها عن ٥٠٠٠ جنية فأكثر أو أعمال الترميمات والتدميم البسيطة ، فهنا يلفت قيمتها ، إذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعماري للمبنى :

(١)

(٢) ثلاث صور المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحة عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها ، وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

وأما : بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل في المباني :

(١)

(٢) ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية لأجزاء المطلوب تعديلها (المادة ٥١ من اللائحة) (٢٦) .

ويلاحظ أن العنصر الثالث من الركن المادى للجريمة لا يقتصر على عدم توقيع الهندس على الرسومات فقط ، بل يشمل كذلك أية تعديلات في تلك الرسومات المقدمة ابتداءً . وتنص اللائحة التنفيذية للقانون في هذا الصدد على أن : « يقدم طلب الترخيص في إدخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة ، والذي يمس من الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعا عليه من الطالب ، ووفقا به رسم ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماریة وانشائية بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط ، فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة الى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عايتها ، (المادة ٥٣) (٢٧) .

(٢٦) المادة ٥١ من اللائحة مستبدلة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ .

(٢٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٣٩ .

(١١٤) الركن المعنوي للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه علم بأن يكون النشاط الجنائي الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن إرادة آتمة ، أي نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أي عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تمتد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أي توجيه الإرادة لأحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : إرادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٢٨) .

ويتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات نجد أن القصد الجنائي مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ٢/٥ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي في هذه الجريمة من مجرد عدم توقيع المهندس على الرسومات . فهنا يفترض للمشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١١٥) العقوبة المقررة للجريمة :

يعرف الفقه العقوبة (Peine) بوجه عام بأنها الجزاء (Sanction) الذي يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من ثبت ارتكابه جريمة (٢٩) .

ويتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات تتمثل في الجزاء الذي يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة

(٢٨) راجع المزيد من التأميل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

(٢٩) راجع المزيد من التأميل والتفصيل البند ٦٨ ص ١٦٧ .

الاجتماعية في المادتين ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ وهو العقوبة الأصلية ، والمادة ١/٢٢ مكررا مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ وهو العقوبة التكميلية (٣٠) .

فتنص المادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على العقوبة الأصلية بقولها :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية الصادرة تنفيذا له » .

كما تنص المادة ١/٢٢ مكررا من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على العقوبة التكميلية بقولها :

« يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون وللائحة التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر بشأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينييه بالإزالة أو التصحيح » .

وبين من هاتين المادتين الآتي :

١ - أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التامة هي الحبس والغرامة أو أحدهما . والحبس حده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى ثلاث سنوات طبقا للقواعد العامة (المادة ١/١٨ عقوبات) . والغرامة نسبية لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين .

ويلاحظ أن المادة ١/٢٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ لم تنص على عقاب الشروع في جريمة عديم

(٣٠) راجع تطور العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine principale) على امتداد قرن من الزمان ، منذ الأمر المالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ حتى القانون ١٩٨٤/٥٤ الذي نظم قواعد التصالح في جرائم المباني ، حيث تدرجت عقوبة الغرامة من خمسة قروش في الأمر المالي المذكور حتى وصلت الى خمسين ألف جنيه في القانون ١٩٨٢/٢ قبل الغائه - راجع البند ٦٨ من ١٦٧ .

توقيع مهندسين على الرسومات ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة (المادة ٤٧ عقوبات) ، وعلى ذلك فإن هذه الجريمة لا تقع الا تامة •

٢ - أن العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة زيادة على العقوبة الأصلية حيث وجه المشرع الخطأ في تقريرها الى القاضي فالزمه في جميع الأحوال بالحكم على الجاني بها - فهي الزام باستكمال توقيع المهندس على الرسومات المخالفة أو أية تعديلات فيها بما يجعلها متفقة مع أحكام القانون •

(١١٦) القواعد الخاصة بالتصالح :

١ - الأحكام المستحدثة للتصالح :

تنص المادة ٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني ١٠٦/١٩٧٦ (مستبثلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤) على أنه :

١ - يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٥ ، لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده •

٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ، بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تتجاوز شهرا ، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ لاصدار قرار الازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون •

٣ - وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه •
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه •
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه •
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك •

- ٤ - وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المواد .
- ٥ - وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ، ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي . ويوقف نظر الدعاوى المنظورة بحكم القانون للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .
- ٦ - وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها على أغراضه . كما يخصص جانب منها لمكافحة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .
- ٧ - وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر بتحديداتها قرار من الوزير المختص ، خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .
- ويلاحظ على هذه المادة أنها مستعجلة بمعرفة اللجنة المشتركة**
- من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، حيث لم يكن يتضمنها مشروع القانون المقدم من الحكومة . وقد بينت مناقشة مجلس الشعب الأسباب التي دعت اللجنة المشتركة الى استحداث هذه المادة ، وأهمها معالجة الأحوال الشاذة التي نجمت عن تطبيق أحكام القانون ١٩٨٢/٢ الذي غالى في تشديد العقوبة الى أقصى مدى ، مستهدفا بذلك الضرب على أيدي كبار الملاك المغامرين الذين يرتفعون بالعمارات الشاهقة المخالفة ، ولكن كانت لهذا التشديد آثارا جانبية سيئة أدت الى وقوع الظلم على الكثيرين من صغار الملاك الذين يقومون ببناء بيوتا صغيرا متواضعا لا تصل تكلفتها الفعلية الى الحد الأدنى لمقوبة الغرامة المشددة (٣١) و (٣٢) .

(٣١) راجع النص الكامل لمناقشة مجلس الشعب لمشروع القانون ١٩٨٢/٣٠ المعدل للقانون المبانى الخالي ١٩٧٦/١٠٦ ، بصدد المادة الثالثة المستعجلة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، ذلك لأصمتها في لقاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ (راجع ضبيعة مجلس الشعب بجلسة ١٩٨٣/٦/٥ - و هـ (٣) ص ١٨١ من هذا الكتاب) .

(٣٢) راجع النص الكامل لتقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية ، بصدد المادة الثالثة المستعجلة ، بخصوص القواعد الخاصة بالتصالح ، وذلك لأصمته في لقاء الضوء على المادة المذكورة قبل تعديلها بالقانون ١٩٨٤/٥٤ - هـ (٤) ص ١٨٤ من هذا الكتاب) .

ويبين من استقراء نص هذه المادة قبل وبعد التعديل الوارد عليه ،
أن القانون ١٩٨٤/٥٤ قد استحدث ثلاثة أحكام هي :

١ - تعديل الفقرة الأولى من المادة بخصوص السريان الزمني
للتصالح ، وذلك باستبدال عبارة « مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ »
بعبارة « ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون » ، وهذا يعنى مد المهلة
التشريعية للتصالح التى كانت تنتهى خلال ستة شهور من تاريخ العمل
بهذا القانون من ١٩٨٣/٦/٨ الى ١٩٨٣/١٢/٧ ، فأصبحت المهلة تنتهى فى
٧ يونيو سنة ١٩٨٥ . ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح
الثالث ١٩٨٦/٩٩ .

٢ - تعديل الفقرة الثانية من المادة المذكورة بخصوص الشرط الثالث
من شروط التصالح ، وذلك باستبدال عبارة « أو لقيود الارتفاع المقررة فى
قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ » بعبارة « أو
مجاورة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا » ، وهذا يعنى أن التصالح فى
مخالفات المباني كان مقيدا بعدم مجاورة الحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا
إيا كان هذا القانون ، وبالتالي لم يكن من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى
الارتفاعات المحددة فى قانون المباني . أما بعد التعديل فقد أصبح التصالح
فى مخالفات المباني خاضعا لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدني
فقط ، وبالتالي يكون من الجائز التجاوز عن التجاوزات فى الارتفاعات
المحددة فى قانون المباني .

٣ - إضافة فقرة جديدة للمادة هى الفقرة الرابعة التى استحدثت
حكما جديدا يقضى بتقرير إعفاء جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها
على عشرة آلاف جنية من الغرامة (٣٣) .

٢ - معنى التصالح فى المباني :

من التشريعات الجنائية الخاصة بالتصوى فيها على التصالح القانون
١٩٨٤/٥٤ بتعديل القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى ١٠٦/١
١٩٧٦ فى المادة الثالثة السالفة . ويلاحظ أن المادة المذكورة لم تشر
صراحة الى كلمات الصلح أو التصالح أو المصالحة ، الا أن العمل جرى على
إطلاق كلمة التصالح على هذه المادة . ولعل الذى أدى الى ذلك هو ما ورد

عند مناقشة أحكام مشروع القانون ١٩٨٤/٥٤ في مجلس الشعب حيث اعتبرها بعض الأعضاء (مادة المصالحة) (٣٤) .

ويقصد بالتصالح في قانون المباني معنا خاصا يختلف عن معنى التصلح في غيره من التشريعات الجنائية الخاصة . فليس المقصود به التفاوض عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التفاوض عن جريمة شكلية نظير مقابل معين . ففي جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، تكون هذه الرسومات قائمة على أسس هندسية صحيحة وملزمة بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت اعداد الرسومات والتعديلات وأن كل المخالفة الماصلة هي أنها غير موقعة من مهندس نقابى متخصص . فإذا تم استدراك هذا النقص باستكمال توقيع المهندس على الرسومات المخالفة أو أية تعديلات فيها أصبحت متفقة مع أحكام القانون .

وتتعدد طبيعة التصلح في قانون المباني بأنه تصالح اختياري ليس فيه أى اجبار ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصلح حسب مصلحته في ذلك ، على النحو الذى يجرى به نص المادة ١/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ سواء قبل أو بعد التعديل بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . فقد يرى المتهم أن تقديم طلب وقف الإجراءات وسلوك طريق التصلح لا يحقق صالحه بل يضر به ، تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا وبالتالي تنتفى التهمة في حقه ويستحق البراءة . وفي هذه الحالة أوجبت محكمة النقض على محكمة الموضوع استظهار الركن المادى للجريمة لمعرفة الجاني الحقيقي (٣٥) .

ويلاحظ أنه بالرغم من أن طبيعة التصلح في قانون المباني أنه اختياري وليس اجباريا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصلح حسب مصلحته في ذلك - كما قلنا - إلا أن محكمة النقض قد ذهبت في أحدث أحكام المباني الى استعمال الحق المقرر لها قانونا في شأن حالات واجراءات الطعن فى المواد الجنائية طبقا للمادة ٢/٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧ وقامت من تلقاء نفسها بنقض الحكم لمصلحة المتهم على أساس القانون الأصلح للمتهم ، مفسحة له المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته أى اذا تحققت شروط تطبيقه (٣٦) .

(٣٤) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧٣ من ١٨٦ وما بعدها .

(٣٥) نقض جنائي ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ١٠٨ .

(٣٦) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٧٤ من ١٩٠ .

٣ - السريان الزمني للتصالح :

لنا ان المحاكم الدنيا ذهبت الى تطبيق السريان الزمني لقانون التصالح تطبيقاً خاطئاً ، استناداً الى حكم النقض الجنائي الصادر بجلسة ١٩٨٤/٥/٦ في الطعن ٥٣/٦٤٣٥ قضائية ، والقاضي باعتبار ان قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ اصليح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، وينطبق على كافة الوقائع سواء السابقة او اللاحقة عليه ، وسواء قدم او لم يقدم طلب التصالح ، واذا كان وصف المخالفة ما دامت اقل من عشرة آلاف جنيه ، وذلك لثلاثة اسباب :

الأول : ان المقرر قانوناً ان القانون الاصليح للمتهم يسرى باثر فوري .

والثاني : ان المادة ٣/١ و٤ من القانون ١٩٨٤/٥٤ تنص على انه : « وتكون العقوبة في جميع الاحوال غرامة على الوجه التالي ٠٠٠ » ، ونعني جميع الاعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامات المقررة في هذه المادة » .

والثالث : ان المشرع لم يسمعن بقانون آخر ينظم علاقة فيما بعد فترة انتهاء سريان قانون التصالح في ١٩٨٥/٦/٨ (٣٧) .

ولنا ان وجه الخطأ في مذهب المحاكم الدنيا يتلخص في الرد على الاسباب الثلاثة السابقة على النحو الآتي :

الأول : انه اذا كان صحيحاً ان القانون الاصليح للمتهم يسرى باثر فوري على النحو الوارد بالمادة ١/٥ من قانون العقوبات ، الا ان هذا السريان ينحصر على القوانين المؤقتة ، التي تتضمن فترة محددة لسريانها على النحو الوارد بالمادة ٤/٥ من قانون العقوبات والمادة ١/١ من قانون التصالح ١٩٨٤/٥٤ .

والثاني : ان عبارة الفقرتين ٣ و٤ من المادة الأولى من قانون التصالح جاءت بصدد بيان حدود العقوبة المقررة ، في حين تسبقهما الفقرة الأولى من ذات المادة بصدد بيان الشروط الواجب توافرها ابتداءً في الواقعة المخالفة وأولها ان يكون وقوع المخالفة قبل العمل بقانون التصالح أي قبل يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، بالإضافة الى باقي الشروط الأخرى وهي :

- ١ - أن تكون المخالفة مؤهلة طبقا لاحكام قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .
- ١ - أن تكون المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات .
- ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجيا على خط التنظيم .
- ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجيا على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني .
- ٥ - أنه يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ ، ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ٩٩/ ١٩٨٦ .

والثالث : ان عدم اسعاف المشرع بقانون آخر ينظم العلاقة بعد فترة انتهاء سريان قانون التصالح الثاني في ١٩٨٥/٦/٧ لا يعد مبررا لتطبيق القانون تطبيقا خاطئا ، ثم أن حكم النقض السالف لا يعد سندا لهذا التطبيق ، لأن محكمة النقض لم تقطع بتطبيق قانون التصالح على الواقعة المعروضة باعتباره قانون أصليح ، بل كل ما فعلته هو أنها أفسحت المجال لتطبيقه اذا تحققت موجباته - كما قالت المحكمة - أي اذا تحققت شروط تطبيقه (٣٨) .

٤ - السريان المكاني للتصالح :

يبين من المادة ٧/٣ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل بالقانون ٥٤/ ١٩٨٤ أن القاعدة العامة في السريان المكاني للتصالح هي سريانه على جميع مدن الجمهورية ، أما سريانه على القرى فيكون بقرار من الوزير المختص بالإسكان ، وهذا أمر طبيعي ، لأنه اذا كان قانون المباني الحالي ١٠٦/ ١٩٧٦ لا يسرى أصلا على قرية معينة ، فلا يتصور نشوء جريمة مباني بشك القرية ، وبالتالي فلا حاجة لسريان القواعد الخاصة بالتصالح عليها .

ويستثنى من القاعدة السابقة المناطق والأحياء التي يصدر بتحديد ما قرار من الوزير المختص بالإسكان ، بناء على طلب المحافظ المختص ، خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بقانون المباني الحالي ١٠٦/ ١٩٧٦ في ٩/٩/ ١٩٧٦ .

(٣٨) يشاركنا هذا الرأي الأستاذ طارق صلي الدين مدير نيابة البلدية بالإسكندرية

» جيلند «

- البندان ٧٧ و ٨١ من ١٩٧ و ٢١٩ .

ويلاحظ أن المادة ١/٢٩ و ٢ من قانون المباني الحالي المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ تنص على سريان أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلي . ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، وذلك دون مساس بحقوق الغير .

ويستفاد من المادة الأخيرة ، أن القاعدة العامة هي سريان انبواب الثاني من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على جميع عواصم المحافظات والمدن والقرى ، إلا القرى التي تستثنى للأسباب المذكورة . بينما يستفاد من المادة الأولى أن القاعدة العامة هي سريان اواعد الخاصة بالتصالح على جميع مدن الجمهورية سواء كانت عاصمة لمحافظة من عدمه ، ولا تسري على القرى إلا بقرار من الوزير المختص بالإسكان . وهذا الحكم الأخير هو الواجب التطبيق بخصوص العواعد الخاصة بالتصالح عملاً بالقاعدة الأصولية التي تقضي بأن الخاص يفيد العام (٣٩) .

٥ - شروط التصالح :

تنص المادة ١/٣ و ٢ من القانون ١٩٥٤/٥٤ المعدل للقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

- ١ - « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له - قبل العمل بهذا القانون - أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة ، خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده . »
- ٢ - وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، في مدة لا تتجاوز شهراً . فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح والممتلكات ، أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم ، أو لقيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون » .

ويبين من هاتين الفقرتين أن شروط التصالح خمسة هي على التوالي :

- ١ - أن تكون المخالفة مؤتمنة طبقاً لأحكام قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .
- ٢ - ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات .
- ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم .
- ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني .
- ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهي في ٧ يونيو ١٩٨٥ ، ثم مدت المهلة الى ٧ يونيو ١٩٨٧ بقانون التصالح الثالث ٩٩/١٩٨٦ (٤٠) .

٦ - اجراءات التصالح :

يبين من المادة ١٦ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ أن اجراءات التصالح تشمل : تشكيل لجان التصالح واختصاص لجان التصالح والاختصاصات المخولة للمحافظ .

تشكيل لجان التصالح بقرار من المحافظ المختص أو من ينييه المحافظ في ذلك . وقد يصدر المحافظ قراراً بتشكيل لجنة واحدة للتصالح أو أكثر من لجنة حسب ظروف كل محافظة وعدد مخالفات المباني الموجودة بها وعند طلبات التصالح المقدمة إليها . ولجنة التصالح فنية ثلاثية ، يشترط في أعضائها توافر ثلاثة شروط : **أول** : أن يكونوا من المهندسين المعماريين والمدنيين . **والثاني** : أن يكونوا من المهندسين غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في المحافظة المعنيين فيها . **والثالث** : أن تكون لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات في أعمال هندسة العمارة والمدني .

وتختص لجان التصالح بإبداء الرأي في طلبات التصالح التي تعرض عليها . وهذا الرأي استشاري لا يلزم المحافظ ، الذي يملك الأخذ أو عدم الأخذ به .

والاختصاصات المخولة للمحافظ لا تخرج عن فرضين : اما إصدار القرار بالموافقة على قبول التصالح ، وذلك في حالة الموافقة على الرأي المبدي

من لجأ التصالح يقول التصالح عن المخالفة المعروضة . واما اصدار القرار المسبب بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة الموقوفة بالطريق الإداري ، خلال ١٥ يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها في المادة ١٥ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ٣٠/١٩٨٣ ، وذلك في حالة الموافقة على الرأي المبني من لجأ التصالح بعدم قبول التصالح عن المخالفة المعروضة (٤١) .

٧ - أحكام التصالح :

يبين من المادة ٣/٣ و ٤ و ٥ و ٦ من القانون ٣٠/١٩٨٣ المستبدلة بالقانون ٥٤/١٩٨٤ أن الكلام عن أحكام التصالح يتطلب الكلام عن النقاط الآتية : الاختصاص النوعي والمحل بنظر الجريمة ، وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة ، الحكم في الدعوى الجنائية .

الاختصاص النوعي والمحل بنظر الدعوى :

وينعقد الاختصاص النوعي بنظر جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات لمحكمة الجنج الجزئية - محكمة جنح البلدية كما في القاهرة والاسكندرية - وذلك بعد أن تحددت طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا للقواعد العامة بأنها من نوع الجنج (المادة ٢١٥ أ ج) .

وينعقد الاختصاص المحل بنظر تلك الجريمة لأى من الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنج الجزئية الواقع فى دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ ج) .

وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة :

يبين من نص المادة ٥/٣ من القانون ٣٠/١٩٨٣ المستبدلة بالقانون ٥٤/١٩٨٤ أن أحكام التصالح تسرى أمام جميع درجات التقاضى ، سواء أمام محكمة الجنج الجزئية أو محكمة الجنج المستأنفة ، وذلك بشرط واحد هو ألا يكون قد صدر فى الدعوى الخاصة بعدم توقيع مهندس على الرسومات حكم نهائى .

ويتحدد نطق الوقف هنا بأنه يشبل وقف الدعاوى المنظورة أمام المحكمة . ويقصد بالدعاوى المنظورة الدعاوى التي ما زالت في دور المرافعة ، حتى ولو كانت محجوزة للحكم ، إذ في هذه الحالة يتعين إعادة الدعوى للمرافعة ، طالما أن المبرة هي صدور حكم نهائي في الدعوى .

وتتحدد طبيعة الوقف هنا بأنه وقف وجوبى بقوة القانون أو بحكم القانون على النحو الذى جرى به نص القانون ١٩٨٤/٥٤ . باعتبار أن هذا القانون أصلح للمتهم إذ أنه ينشئ مركزا أو وضعا أصلح له من القانون القديم .

وتتحدد مدة الوقف بالمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ . والمدة المشار إليها في الفقرة الأولى خاصة بالشرط الخامس من شروط التصالح وهو أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى في ٧ يونيو ١٩٨٥ . والمدة المشار إليها في الفقرة الثانية خاصة بمعاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ في مدة لا تتجاوز شهرا .

الحكم فى الدعوى الجنائية :

يبين من المادة ٣/٣ و٤ من القانون ١٩٨٣/٣٠ المستبدلة بالقانون ١٩٨٤/٥٤ أن الحكم فى الدعوى الجنائية لا يتعدى أربع حالات :

الأولى : إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .

الثانية : إذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .

الثالثة : إذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح .

الرابعة : إذا جاوزت قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح(٤٢) .

٨ - مقترحاتنا للتصالح :

بعد الاستعراض السالف للقواعد الخاصة بالتصالح ، نقتراح على المشرع تقنين الواقع الجارى عليه العمل ، بإزالة الخلاف العمل حول السريان الزماني لقانون التصالح ، حتى يجد مذهب المحاكم الدنيا فى التطبيق سند التشرىي ، وذلك على النحو الآتى :

- ١ - إلغاء صفة التآقيت عن القانون ١٩٨٤/٥٤ ، وذلك بحذف عبارة « قبل العمل بهذا القانون » .
- ٢ - إلغاء شرط تقديم طلب التصالح الى الادارة المحلية المختصة ، وذلك بحذف عبارة « أن يقدم التصالح الى الوحدة المحلية المختصة » .
- ٣ - عدم تحديد مدة وقف الاجراءات بشهر ، وذلك بحذف عبارة « وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات ٠٠٠ مدة لا تجاوز شهرا » .
- ٤ - إلغاء لجان التصالح المؤقتة التى أثبت العمل عدم جدواها ، وذلك بحذف عبارة « الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ » .
- ٥ - إعادة صياغة الفقرتين الأولى والثانية من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المدلل لبعض أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على النحو الآتى :

- ١ - كل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة الاستفادة من أحكام هذه المادة .
- ٢ - وفى هذه الحالة يشترط الآتى : ١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لأحكام قانون المباني الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ٢٠ - ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات ٣٠ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على خط التنظيم .
- ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجا على القيود المقررة فى قانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، (٤٣) .

المبحث الثاني جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين

(١١٧) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن المادي للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، والتطبيقات العملية للجريمة .

(١١٨) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين^(١) .

ويمكن تعريف الجريمة بأنها الجريمة التي لا يتم فيها تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين : المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسيات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي ، والمرحلة الثانية : ويصرح فيها باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية (المادة ١/٦ مكررا من القانون ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥)^(٢) .

(١١٩) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجنح) :

قلنا ان الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

(١) المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ من ٣٣ .

(٢) الجريمة الرسمية العدد ٢٢ مكررا في ١٩٩٢/٧/١ .

ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنيح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) • وضابط
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة •
فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي
جناية • وإذا كان العقاب ممياً نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي
مخالفة (٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة
على مرحلتين ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة
هي عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتتعدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة
(المادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢) •

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي : (مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها
التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات
أنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة
قانون العقوبات ، ومنها ما نص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات
شتى تليها الحاجات المتجددة للمجتمع (٤) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة
على مرحلتين ، نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٠٦/
١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ٣٠/١٩٨٣
و ٥٤/١٩٨٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ٢٥/١٩٩٢ •

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي : (ايجابية - وقتية - بسيطة) :

قلنا ان الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي الى افعال
أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

(٣) المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ •

(٤) أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في التشريعات

الخاصة البند ٨ ص ٢٦ •

سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية .
وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني الماقلب
عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني
أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة
أو تكرار نشاط الجاني (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة
على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون
من فعل ايجابي يتمثل في قيامه بعمل ينهى عنه القانون وهو عدم تنفيذ
الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال
على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في
بوقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه وهو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة
على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ،
وليس على مرحلتين ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخلا متتابعا على
النحو الذي ذهبت اليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار
القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من
فعل واحد ، هو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك
بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، وليس على مرحلتين ، وذلك دون
تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي : (من الجرائم العمدية) :

فلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم
عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد
الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد
الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب

(٥) ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، والوقتية
والمستمرة ، والبسيطة والاعتيادية البعد ٩ من ٦٦ .

غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر انقصد الجنائى فالجريمة غير عمدية (١) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالأعمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، وذلك بأن يقوم بتنفيذ تلك الأعمال على مرحلة واحدة ، ونيسر على مرحلتين .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة : (من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، وإلى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجرائم (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين - واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرمة لى تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجانى فيها متجرد من كل عامل سياسى ، سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه : (من الجرائم المخصرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مخررة بالمصلحة العامة وجرائم مخررة بأحد الناس . وضابط التفرقة

(١) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ من ٣٩ .

(٢) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المخصرة بالمصلحة العامة والجرائم المخصرة بأحد الناس

البند ١٢ من ٣٥ .

بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد يعينهم ، فالجريمة من الجرائم المخرطة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد يعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة ، فالجريمة من الجرائم المخرطة بأحد الناس (٨) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المخرطة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو عدم تنفيذ تلك الأعمال على مرحلتين يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة بفرد بعينه ، لأن هذا الشرط المستحدث يعمل على سرعة كشف المشروعات الوهمية وتعريضها أمام الناس ، فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكرا ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم .

(١٢٠) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام ، بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٩) .

وتنص المادة ١/٦ و ٢ مكررا من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين: المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي . المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقي الأعمال المرخص بها ، اذا ألزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية . (٢) وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء » .

وتنص المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ، المستبدلة

(٨) راجع المزيد من التامصيل والتفصيل البند ١٢ ص ٢٥ .

(٩) راجع المزيد من التامصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ .

بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .

المرحلة الثانية : وتشتمل على خطوتين :

المحطة الأولى : ويصرح فيها باستكمال الأعمال للرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، إذا التزم للرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال في المرحلة الأولى .

المحطة الثانية : يصرح فيها باستكمالها ياقى الأعمال الواردة بالرخصة ، إذا ما تبين من الماينة مطابقة الأعمال التي تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن ، أن تقسم المشروع - وفقا لطبيعته وظروف تمويله - الى أجزاء متكاملة . ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حده وفقا للأحكام المتقدمة ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرفقين لهذا القرار حسب الأحوال .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء ، فإذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى ، طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك في دفتر الأحوال . ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية ، خلال ثلاثة أسابيع من تأريخ قيام صاحب الشأن بالاختار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها ، أو من تأريخ مرور المهندس أيهما أقرب ، ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الاختار المنوع عنه .

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال في المدة المحددة ، بمراعاة أحكام المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، والمادة ٥٩ من هذه اللائحة (خاصتين بتجديد الترخيص ، إذا مضت سنة واحدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها) .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التي تحددها هاتان المسادتان ، يتعين

على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص ، وأن تنبه على ذوي الشأن بكتاب موسى عليه يعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة ، بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها ، بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

وبين من هذين النصين أن جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين هي جريمة مستحدثة بقانون المباني المعدل ١٩٩٢/٢٥ ، حيث لم يسبق النص على هذه الجريمة في أى قانون من قوانين المباني السابقة ، وذلك على امتداد التطور التاريخي والتشريعي لجرائم المباني في مصر^(١٠) .

ولم يبين تقرير اللجنة المشتركة أو المذكرة الإيضاحية للقانون ٢٥/١٩٩٢ ، الحجة التي دعت المشرع إلى استحداثه ، الأمر الذي دعا بعض الفقه إلى القول بأنه يتضح من مطالعة النص أن المشرع اتجه إلى تقييد استخدام الترخيص عند تنفيذ الأعمال التي يشملها الترخيص ، وبالتالي فهو يقوم بتعقيد إجراءات استخراج الرخصة ، الأمر الذي يدفع العديد من الملاك والقائمين باستثمار أموالهم في قطاع الإسكان إلى الهروب بأموالهم من هذا القطاع إلى غيره ، وبالتالي سيؤدى بلا شك إلى زيادة المشكلة السكانية وزيادة البطالة لعدم استخدام الأيدي في قطاع الإسكان^(١١) .

ونرى أنه لعل الحجة من استحداث هذه الجريمة هي حرص المشرع على حماية أموال ومخزونات الناس - الذين يشقون في جمعها - من الوقوع في برائن النصابين الذين يبيعون للناس الوهم (Illusion) بالإعلان عن مشروعات أو مدن إسكان وهمية ، ويجمعون المقدمات والحلوات ، ثم يختفون أو يسافرون خارج البلاد ، ولذلك فإن الجريمة المستحدثة تعمل على كشفهم وتريتهم أمام الناس . فمن لم ينفذ المرحلة الأولى من الترخيص ، يكون غير جاد وينكشف أمره مبكراً ، قبل أن يتمكن من امتصاص دماء الناس والهرب بأموالهم .

(١٢١) الركن المادى للجريمة :

قلنا ان الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

(١٠) راجع البنود ١٦ - ٢٣ ص ٣٩ - ٥٦ .

(١١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق بند ١ ص ٢ .

الذى يصدر عن الجاني ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون
بتقرير العقاب (١٢) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم تنفيذ
الأعمال الواردة على مرحلتين ، يتكون من عنصرين : العنصر الأول : هو
صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين ، والعنصر
الثانى هو مخالفة الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو
مخالف . وسوف نتناول شرح هذين العنصرين على التوالى . . .

**العنصر الأول : صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على
مرحلتين :**

تنص المادة ١/٦ مكرراً من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :
المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى
منسوب أرضية الدور الأرضى .
المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، إذا
التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العنصرين المذكورين للركن
المادى للجريمة ، هو وجوب قيام المرخص له بتنفيذ الأعمال المرخص بها
على مرحلتين ، حيث تقوم الوحدة المحلية - بناء على طلب صاحب الشأن -
بتقسيم المشروع وفقاً لطبيعته الى مرحلتين متكاملتين ، ويصدر الترخيص
بالنسبة لكل مرحلة على حدة ، بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن
كامل المشروع .

وتشمل المرحلة الأولى التصريح للمرخص له بتنفيذ أعمال الأساسات
الخاصة بالبناء ، وذلك حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

وتشمل المرحلة الثانية التصريح للمرخص له باستكمال أعمال البناء .
وذلك على خطوتين . الخطوة الأولى ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص
بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، بشرط أن يلتزم المرخص له

(١٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال المرحلة الأولى . والخطوة الثانية ويصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة ، بشرط أن يتبين من المعاينة التى يقوم بها المهندس المختص بالوحدة المحلية المختصة عند المرور على موقع البناء ، مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة الثمانية السالف تفصيلها(١٢) (المادة ٥٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني المستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨) .

العنصر الثانى : تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف :

تنص المادة ١/٦ مكررا من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، مضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ الأعمال المرخص بها ، حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها ، اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثانى من العنصرين المكونين للركن المادى للجريمة ، هو مخالفة الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف ، مثل تجاوز المرخص له أثناء تنفيذه أعمال الأساسات الخاصة بالبناء منسوب أرضية الدور الأرضى ، ومثل قيام المرخص له بتنفيذ الأعمال المرخص بها على مرحلة واحدة بدلا من مرحلتين ، ومثل عدم مطابقة الأعمال التى قام المرخص له بتنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة الثمانية السالف تفصيلها(١٤) .

(١٢٢) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا ان الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه علم بأن يكون النشاط الجنائى الذى يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل

(١٤) راجع الشروط الثمانية للترخيص البنود ٤١ - ٤٨ من ٩٦ - ١٠٩ .

(١٣) راجع الشروط الثمانية للترخيص البنود ٤١ - ٤٨ من ٩٦ - ١٠٩ .

من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن إرادة آتمة ، أى نتيجة خطأ
يسند لمركبه ، أى عن قصد جنائى .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعدد ارتكاب الجريمة كما
عرفها القانون ، أى توجيه الإرادة لأحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم
بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول :
إرادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى : العلم بأن القانون
يعرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ،
غير أن العنصر الثانى مقترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل
القانون (١٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة
على مرحلتين ، نجد أن القصد الجنائى مقترض فى هذه الجريمة ، ذلك أن
المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى تلك الجريمة فى
المادة ٦ مكررا من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، إلا أن ذلك يستخلص
عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد
الجنائى فى جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين . فهنا
يفترض المشرع توافر القصد الجنائى العام ، ولا يستلزم توافر القصد
الجنائى الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٢٣) العقوبة المقررة للجريمة - احالة (١٦) :

(١٢٤) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (١٧) :

(١٥) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ من ١٦٣ .

(١٦) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ١٦٧ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٥ ص ٢٢٨ .

(١٧) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

المبحث الثالث جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها

(١٢٥) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها .
وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن
المادي للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ،
القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٢٦) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ،
ثم يعرف جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، وذلك اكتفاء بالنص
الذي جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها بأنها الجريمة
التي تواجه الحكم الخاص بطلبات الترخيص بتعليق المباني القديمة أو الجديدة ،
حيث لا يلتزم الجاني بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص
الأول ، لنهيكل الانشائي للمبنى وأساساته التي تسمح بالأعمال المطلوب
الترخيص فيها ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة (المادة
٢/٧ و ١/٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .

(١٢٧) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنح)

فلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتبصيل البند ٥ ص ٢٣

ثلاثة أنواع هي : الجنايات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) وضابط
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة .
فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مباح نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي
مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ،
نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس
والغرامة ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة (المادة ٢٢ من
القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي : (مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم
ينص عليها قانون العقوبات المصام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها
التشريعات الجنائية الخاصة ، ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات
انما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة
قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات
شتى تليها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ،
نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن
توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و
١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي : (ايجابية - وقتية - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي الى الفعل
أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم
سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتيادية .

(٢) المزيد من التاميل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في
التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة إيجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل إيجابي يتمثل في قيامه بعمل ينهى عنه القانون وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بعملية المباني القديمة أو الجديدة .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه وهو مخالفة الرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، للهيكل الانشائي للبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بعملية المباني القديمة أو الجديدة ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخل متتابعاً على النحو الذي ذهبت اليه محكمة النقض . - وترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو مخالفة الرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بعملية المباني القديمة أو الجديدة ، وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني : فإذا كان نشاط الجاني متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الإيجابية والسلبية . الوقتية والمستمرة . البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٣٦ .

الجناي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية^(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى بالأعمال أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته . وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعليق المباني القديمة أو الجديدة .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون الصام وجرائم عسكرية ، وإلى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة^(٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك فى حالة طلب الترخيص بتعليق المباني القديمة أو الجديدة - واقع من فرد من المدنيين إخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكمله لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المصرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المدنية والجرائم غير المدنية البند ١٠ ص ٣١ .
(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية . الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

- جرائم مضرّة بالمصلحة العامة وجرائم مضرّة بإحاد الناس • وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر • فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة أضرارا أظهر من أضراره بمصلحة فرد أو أفراد يعينهم فالجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة • وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد يعينهم أضراره من أضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرّة بإحاد الناس (٧) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو عدم الالتزام بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول للهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، وذلك في حالة طلب الترخيص بعملية المبنى القديمة أو الجديدة • هذا النشاط يضر بالمصلحة العامة أظهر من أضراره بالمصلحة الخاصة بالجاني ، لأنه إذا حدثت عملية المبنى على أسس غير فنية ثم انهار • فلن تقتصر أضراره على الجاني وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس في أرواحهم وأموالهم •

(١٢٨) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل • وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) •

ويرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها الى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني حتى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك في التفصيل الآتي :

التطور التاريخي والتشريعي للجريمة :

١ - في القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٢/٢ من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه :

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة والجرائم المضرّة بإحاد الناس

البلد ١٢ ص ٣٥ •

(٨) راجع للزيد من التكسير والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ •

« ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير على الرسوم المتبعة ، الا بعد موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال » (٩) .

ويبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٤٨/٩٣ يتضمن بداية التطور التاريخي والتشريعي لجريمة مخالفة الرسوم السابق تقديمها . وقد بدأ هذا التطور يحظر المشرع ادخال أى تعديل أو تغيير على الرسوم المتبعة ، الا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٢ - في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٢/٨ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير على الرسوم المتبعة ، الا بعد الحصول على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم » .

كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش ، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص » (١٠) .

ويبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٥٤/٦٥٦ قد تابع التطور التاريخي والتشريعي الذي بدأه القانون ١٩٤٨/٩٣ ، فقد حظر المشرع ادخال

(٩) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ في ١٩٤٨/٧/١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٤٨) .

(١٠) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكرر في ١٩٥٤/١٢/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ (ديسمبر سنة ١٩٥٤) ص ٣٦٠ .

أى تعديل أو تغيير على الرسوم المتعلّقة ، إلا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٣ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٢/٨ من القرار الجمهورى بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني على أنه :

« لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسوم المتعلّقة بمرس تخطيط البناء أو مطابقته لاشتراطات هذا القانون أو لائحته التنفيذية ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى هذا التعديل من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، وذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية » .

كما تنص المادة ١٦ من ذات القرار الجمهورى بالقانون على أنه :

« ١ - كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فيها - فضلا عن الغرامة - بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار اليها فى المادة (١٤) » .

٢ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقّة عن الترخيص فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص - كما يحكم ببناء على طلب الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسوم المنصوص عليها فى القرارات المنفذة لهذا القانون فى المدة التى يحددها الحكم . فإذا لم يتم المخالف بتقديمها فى المدة المحددة كان للجهة الادارية المذكورة اعدادها على نفقته نظير مقابل قدره ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال ويحد أدنى قدره خمسة جنيهات ، وتحصل هذه المصاريف بالطريق الادارى » (١١) .

وبين من هاتين المادتين أن القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ شأنه شأن التشريعين السابقين عليه ، قد حظر ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسوم المتعلّقة بمرس تخطيط البناء أو مطابقته لاشتراطات هذا القانون

(١١) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤ .

- راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

أو لائحته التنفيذية ، إلا بعد حصول صاحب الشأن على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

٤ - في القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص المادة ٢/٧ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعلية ، إلا إذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها - ويجب الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة » .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذلك القانون مستبينة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

وقالت المذكرة الإيضاحية لقانون المباني الحالي :

« وقد أكلت هذه المادة على حكم ليس له متيل بالقانون الحالي ، وأنه كانت تؤدي إليه قواعد المنطق والأصول الفنية ، ألا وهو عدم جواز الموافقة - صراحة أو ضمنا - على طلبات الترخيص في التعلية ، إلا إذا كان الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة . وأوجبنا الالتزام في هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الاحتجاج بقواعد الارتفاع التي قد تسمح بالتعلية المطلوبة » (١٢) .

(١٢) داجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع في ١٩٧٦/٩/١
- داجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٩٢٢٠ -

وبيين من هاتين المادتين أن الحكم الوارد بها وإن كان ليس له مثيل بالقانون الحالي (يقصد القانون ١٩٦٢/٤٥) - كما قالت المذكرة الإيضاحية - إلا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعليق المبنى القديمة أو الجديدة - أما فيما عدا ذلك ، فإن هذا الحكم تمتد جنوره الى القوانين ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٤٨/٩٣ على النحو الذي رأيناه ، وهو ما حمل المذكرة الإيضاحية الى ما أردفت به من القول : « وإن كانت تؤدي اليه قواعد المنطق والأصول الفنية » .

(١٢٩) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١٣) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الانشائية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الانشائى للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة المخالفة وهى طلبات الترخيص فى التعليق . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى .

العنصر الأول : مخالفة الرسومات الانشائية :

تنص المادة ٢/٧ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ... ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية ... » .

وبيين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو مخالفة الرسومات الانشائية . فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الانشائية .

ويقصد بالرسومات الانشائية هنا تلك التى تحددها اللائحة التنفيذية

لقانون المباني الحالي ١٠٦/١٩٧٦ (١٤) .

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف أصول الرسومات بأنها هي النسخ المطبوعة التي يوقع عليها المهندس المصمم (المادة ٢٤) .

ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :

« يقدم طلب الترخيص في اجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة (٤٠) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه على النموذج المرافق لهذا القرار ومرفقا به المستندات التالية :

اولا : بالنسبة للانشاء او التعلية او التعديل :

- (١)
- (٢)
- (٣)

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن ١ : ١٠٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ١٠٠ .

- (٦)
- (٧)

(٨) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية وانكهرائية وتوصيلات المجارى . وفي حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الصحي .

(٩) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجرى انشاؤها في بعض المباني .

العنصر الثاني : ان تكون الرسومات خاصة بالهيكل الانشائي للمبنى

-
- (١٤) راجع قرار وزارة الاسكان ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .
- راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٠ في ١٩٧٨/٣/٢٥ .
- راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥٠٤ .

وأساساته ، السابق تقديمها مع الترخيص الأول :

تنص المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ... ويجب الالتزام في هذا الشأن (الهيكل الانشائي للمبنى وأساساته) بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الانشائي للمبنى وأساساته ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الانشائي للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول .

فاذا تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص بالتعليق فى مبنى قائم سبق صدور ترخيص له ، وكانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعليق المطلوبة فى طلب التعليق الجديد ، فان الطالب يلتزم بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ويلتزم بعدم القيام بأية تعديلات أو تغييرات فى تلك الرسومات(١٥) .

العنصر الثالث : أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعليق:

تنص المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ولا يجوز الموافقة - صراحة أو ضمنا - على طلبات الترخيص فى التعليق ... » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها هو أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعليق . وهذا العنصر هو الذى دعا المذكرة الايضاحية لقانون المباني الحالي الى القول بأن هذا الحكم ليس له مثيل فى قانون المباني السابق ، وقد قلنا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعليق المباني القديمة والجديدة . أما فيما عدا ذلك ، فان هذا الحكم تمتد جذوره الى القوانين ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٤٨/٩٣ على النحو الذى رأيناه(١٦) .

(١٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٠٨ .

(١٦) راجع البند ١٢٨ ص ٣٦٥ .

(١٣٠) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه علم بأن يكون نشاط الجنائي الذى يصدر عن الجنائي ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن إرادة آتمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمركبه ، أى عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الإرادة لأحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : إرادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر المنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (١٧) .

ويتطبيق هذه القاعدة على جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها نجد أن القصد الجنائي مفترض فى هذه الجريمة ، ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى تلك الجريمة فى المادة ٢/٧ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٣١) العقوبة المقررة للجريمة - احالة (١٨) :

(١٣٢) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (١٩) :

-
- (١٧) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .
 - (١٨) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٦٧ ص ١٦٧ .
 - راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٥ ص ٢٢٨ .
 - (١٩) راجع الشرح بمزيد من التأصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .
 - راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

المبحث الرابع جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين

(١٣٣) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن المادي للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٣٤) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، وذلك اكتفاء بالنص الذي جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنها الجريمة التي يقوم الجاني فيها بصرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليقات أيا كانت قيمتها ، قبل تقديم وثيقة التأمين التي اشترط المشرع تقديمها ، وتستثنى التعليمة التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيئات ، لمرة واحدة ولطابق واحد ، وفي حدود الارتفاع المقرر قانونا (المواد ١/٨ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٢ ثم المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، ثم المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، ١/٢٢ من قانون المباني الحالي المستبدلة بالقانون الأخير ، ٥١هـ أولا (١٢) من اللائحة التنفيذية للقانون ، مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨) .

(١) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

(١٣٥) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجنس) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنایات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) .
وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة . فإذا كان العقاب المقرر للجريمة ما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي جنایة . وإذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم وتعدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة (المادة ١/٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

(مجرمة في تشريع خاص)

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص انشاء أو ابداء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص .
هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ و ١٩٩٢/٢٥ .

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات في الجرائم الواردة في التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

(ايجابية - وقتية - بسيطة) :

فلما أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى الى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الاول والثانى هو مظهر نشاط الجانى الملقب عليه ، وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجانى أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجانى(٤) .

وتطبق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل ايجابى يتمثل فى قيام الجانى بصرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة للأعمال التى تصل الى ثلاثين ألف جنيه ، والتعليقات مهما بلغت قيمتها ، قبل تقديم وثيقة التأمين الى التى اشترط المشرع تقديمها .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجانى فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، دون تدخل ارادة الجانى بعد ذلك لدخلا متتابعاً على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض . - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجانى فيها يتكون من فعل واحد هو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، وذلك من تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

(من الجرائم المعنوية) :

فلما أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم ايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٢٦ .

عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فاذا كان نشاط الجاني متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد علم تقديم وثيقة التأمين التى اشترط المشرع تقديمها .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص انشاء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأعداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣٩ .

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية

والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٣ .

مضرة بالمصلحة العامة وجرائم مضرة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرازا أظهر من اضراجه بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراجه بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرة بأحد الناس (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها وهو صرف الترخيص قبل تقديم وثيقة التأمين يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراجه بالمصلحة الخاصة بالجاني ، لأنه إذا حدث أن أقيم المبنى على أسس غير فنية ثم انهار ، فلن تقتصر اضراجه على الجاني وحده ، بل لا شك أنها تمتد وتصيب عامة الناس في أرواحهم وأمواتهم دون أن يجدوا ما يعوضهم عن تلك الأضرار .

(١٣٦) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين إلى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني ، حيث يمكن القول بأنه يتضمن البند الأول للحكم الذي نص عليه صراحة قانون المساني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك على التفصيل الآتي :

التطور التاريخي والتشريعي للجريمة :

١ - في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني :

نص المادة ٥ من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرة بالمصلحة العامة والجرائم المضرة بأحد الناس

البلد ١٢ ص ٣٥ .

(٨) راجع المزيد من التامصيل والتفصيل البته ١٢ ص ٣٧ .

ومن ثم يتعين القضاء برفضه ، دون حاجة لبحث ركن الاستعجال لعدم جدواه ، وبغير إخلال بطلب إلغاء القرار من الناحية الموضوعية .

وبجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ اصدرت المحكمة حكمها بالنطوق الآتي :

- (١) بقبول تدخل محمد سعيد خصما منضما للمدعين في الدعوى .
- (٢) بعدم الاختصاص بطلب الخصم التدخل وقف تنفيذ وإلغاء القرار ١٩٨٣/١٦٣ ، وبإحالة هذا الطلب الى المحكمة الابتدائية بالجيزة لنظره باحدى جلساتها التي يخطر بها الخصوم ، وأبقت الفصل في مصروفاتها .
- (٣) بعدم قبول طلب وقف تنفيذ وإلغاء القرار المؤرخ ١٩٨٣/٦/٢٨ .
- (٤) برفض الدفع بعدم الدستورية المبني في الدعوى .
- (٥) برفض طلب وقف تنفيذ القرار ١٩٨٣/٣٠٠ .
- (٦) بإلزام المدعين والخصم التدخل بمصروفات الطرفين المبنيين في ثالثا وخامسا(١٤) .

(خامسا) أسباب الطعن امام المحكمة الادارية العليا :

وبتاريخ ١٩٨٣/١٢/٢٤ اودع المحكوم ضدهم سكرنارية المحكمة الادارية العليا تقريرا بالظن على الحكم الصادر من محكمة القضاء الاداري ، (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) ٣٧/٤٧٢٨ ق بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ ، وقيد الظن برقم ٣٠/٥٨٠ ق عليا لستة أسباب على النحو الآتي :

السبب الأول :

جاء في أسباب الحكم المطعون فيه ، وردا على ما نعاه الطاعنون على **القرار المطعون فيه من انه صدر بالازالة ، في حين أن الأحكام الصادرة عليهم صدرت بالتصحيح ، وأن تنفيذ الحكم بالتصحيح لا يستلزم الازالة**
جاء بأسباب الحكم « بأن هذا مردود عليه بأن الازالة أو التصحيح انما ترد على الأعمال المخالفة ، وأن المشرع يقصد بتعبير الازالة معنى مخالفا لتعبير التصحيح ، والأصل أن يصدر حكم التصحيح في المخالفات البنائية التي يمكن تصويب أعمالها وجراء تعديل فيها ، بما يرفع ما شابها من مخالفة ، وأن يصدر حكم الازالة في المخالفات البنائية التي يمكن تصويب أعمالها

(١٤) راجع حكم محكمة القضاء الاداري (دائرة منازعات الأفراد والهيئات) في الدعوى ٣٧/٤٧٢٨ ق الصادر بجلسة ١٩٨٣/١٢/١٥ برئاسة وعضوية السادة الأساتذة المستشارين محمد محمود الدكروري وكيل المجلس ، وعنصور أحمد منصور وحمدي محمد أمين الوكيل المستشارين . وبخطور السيد الأستاذ المستشار المساعد سعيد برغش مفوض الدولة .

المخالفة وتلزم من ثم ازالتها . وبهذا يأخذ كل من تعبيرى الازالة والتصحيح فيما يصدر فيهما من أحكام وضعه السوى فى التطبيق من نحو التمييز بينهما وورود كل منهما على الأعمال المخالفة . بيد أن التعبيرين قد يشتبها فى التطبيق عندما يصدر حكم بالتصحيح فى مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص لا يتأتى تصحيح أعمالها الا بازالتها ، ويبدو ذلك فى مخالفة الارتفاع بالبناء بدون ترخيص بالمخالفة للقانون ١٩٧٦/١٠٦ و ١٩٨٢/٣٠ . فان القضاء بتصحيح المخالفة فى هذا الارتفاع بما يجعله متفقا مع نصوص القانون لا يتصور فى التطبيق الا أن يكون بالازالة . لأنه لا يمكن بلهجة الترخيص بالبناء أن ترخص بما يجاوز ذلك الحد الأقصى ، ويدعا مقلولة قانوننا من اجازته ، ومن ثم فان قضاء التصحيح هنا يعنى بالضرورة القانونية ازالة الأعمال المخالفة .

وجه الخطأ فى هذه الخشية الفريدة :

اولا : ان الحكم استحدث ميدا جديدا فى تفسير الأحكام ، يقوم على التناقض بين مدلول الحكم عند النطق به ، ومدلوله عند التنفيذ . بحيث يكون للحكم مفهوم معين عند صدوره ، ومن ثم فهو تصحيح ، ومفهوم آخر مضاد عند تطبيقه ، ومن ثم فهو ازالة ، رغم أن المشرع غاير بين التعبيرين واستعمل كلمة « أو » للمغايرة بين التصحيح والازالة ، ورغم أن القاضى عندما نطق بالحكم كان يعنيه تماما ، فحكم الى جانب التصحيح بضعف الرسم المقرر ، الأمر الذى لا يحكم به اذا هو حكم بالازالة . ولم يسبق الحكم المطعون فيه ، فى هذا النظر الفريد حكم آخر ، ولا جرى بهذا التفسير قلم فقيه . ولا كان فى نية المشرع عندما وضع النص الجنائى أن يكون موصفا للتحويل والتاويل والتبديل بحسب الظروف عند التنفيذ .

ليس فحسب ، بل ان الحكم المطعون فيه ، وبهذا التفسير اباح لجهة التنفيذ أن يكون لها سلطة القضاء ، وأن تحكم بغير ما حكم به القاضى ، فاذا حكم القاضى بالتصحيح ، حكمت هى بالمغايرة لحكم القاضى بالازالة ، ونفلت حكمها دون حكم القاضى .

ثانيا : تنص المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة اشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ٢٠ من هذا القانون . كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية ، أو القرارات الصادرة تنفيذا له بالحبس مدة لا تزيد على ستة

حتى لا تشكل عبئا يرهق طالبى البناء . وبيّنت المادة المجال الذى تغطيه وثيقة التأمين بحيث يشمل المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ ، باستثناء عمال المقاولات حيث تشملهم التأمينات الاجتماعية . كما تغطى الوثيقة المسؤولية المذكورة خلال فترة الضمان المنصوص عليها فى القانون المدنى وهي عشر سنوات من تاريخ تسليم الأعمال .

وحرصت هذه المادة على أن يبين فى وثيقة التأمين الأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على القائمين بالتنفيذ لاسترداد ما يكون قد أداه من تعويض .

ومما هو جدير بالذكر أن المادة المذكورة قد نصت على عدم ادخال اعباء التأمين ضمن التكاليف التى يقدر على أساسها ايجار الأماكن ، باعتبار أن التأمين يحقق مزايا للمضربين يجب ألا تدخل فى حساب ايجار حتى لا يقع عبؤها أخيرا على المستاجر (١٠) .

وبين من هذه المادة أن المشرع قد نص فى الفقرتين الأولى والثانية

(١٠) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ .

- يلاحظ أن الفقرة الأولى من المادة ٨ استبدلت مرة أولى بالقانون ١٩٨٢/٢ الذى كان يحدد قيمة الأعمال التى لا يجوز البدء فى تنفيذها قبل تقديم طالب الترخيص وثيقة التأمين بشرة آلاف جنيه ، ثم استبدلت مرة ثانية بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الذى كان يرفع القيمة الى ثلاثين ألف جنيه .

- ويلاحظ أن الفقرة الثانية من المادة ٨ مضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ . وقد اعترض السيد الضو كمال الدين محمد بمضى ويرى أن تظل المادة كما هى دون تعديل ، حماية لسكان التعمية فى الحصول على التأمين فى حالة حدوث الكوارث .

ورات اللجنة الإبقاء على نص المادة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ للمدلة بالمادة الأولى من القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . وأن التعديل الذى أدخلته اللجنة هو إضافة فقرة ثانية للمادة تتضمن استثناء التعمية التى لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفا من الجنيهاً . مرة واحدة ، ولدور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا كما سبق ذكره فى التعديلات التى أدخلتها اللجنة . هذا فضلا عن أن نفس المادة تضمنت تغطية وثيقة التأمين للمسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهمل كل أو جزئى (راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الإسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحل والتنظيمات التعمية) .

في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على زيادة المبالغ المتعلقة بوثيقة تأمين قبل صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ حتى بلغت قيمة الأعمال مائة وخمسين ألف جنيه ، مع استثناء التعليه التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنيه وقد استهدف المشرع من ذلك تقرير المسؤولية الناشئة عن الأضرار التي تصيب المبني من تهدم جزئي أو كلي ، ثم مواجهة الارتفاع الكبير في تكاليف المباني وظهور وانتشار الاسكان الفاخر (١١) .

(١٣٧) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجاني ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١٢) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى في جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين يتكون من ثلاثة عناصر :
العنصر الأول : يتعلق بالفعل المحظور وهو صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ أعمال البناء أو التعليلات ، والعنصر الثاني : يتعلق بقيمة أعمال البناء أو التعليلات ، العنصر الثالث : يتعلق بمناسبة المخالفة وهي عدم تقديم وثيقة التأمين . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ أعمال البناء أو التعليلات :

(١٠) راجع الجريمة الرسمية العدد ٢٧ تابع لى ١٩٧٦/٩/١ .
راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ .
- طالب السيد العضو حسن عيد عفاو عند مناقشته مشروع القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ من حيث البدء بتوجيه التأمين بأن يشمل الانهيار والحريق وجميع التأمينات المطلوبة ، ويشترط أن تسدد قيمة هذه التأمينات جميعها في المحافظة التي يقع في دائرتها العقار . كما طالب السيد العضو بإيراد نص في القانون يتضمن التوقيضات غير المباشرة وتحديد شخص الملتزم بها أسوة بالتوقيضات المباشرة التي نص عليها مشروع القانون ، وذلك بمناسبة الأضرار التي لحقت بشاغلي المساكن المجاورة لمهارة المهندسين - الزمراء - من جراء إخلالهم لمساكنهم وأيوانهم بالفنادق . وحينما قرر السيد العضو بأن قرار وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان المختص بشأن تحديد القواعد المنظمة للتأمين الذي أوردته النص لم يصدر بعد ، فاجابه السيد المقرر المهندس محب استينو بأن هذا القرار قد صدر منه أكثر من شهر .

(١١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٦

(١٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

تنص المادة ١/٨ من قانون المباني الحالي المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال والتعليات »

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادي للجريمة هو صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ أعمال البناء أو التعليات فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو صرف ترخيص البناء أو البدء في تنفيذ أعمال البناء أو التعليات .

ويقصد بأعمال البناء هنا المجموعات الأربع من أعمال البناء التي تكلمنا عنها بصدد العنصر الأول من عناصر الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص وهي : المجموعة الأولى إنشاء المباني الجديدة ، والمجموعة الثانية إقامة أعمال بالمعنى الذي أوردناه سلفا ، والمجموعة الثالثة أعمال التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو الهضم ، والمجموعة الرابعة التشطيبات الخارجية (١٣) .

ويشترط في التعليات مفهوم مخالفة الفقرة الثانية من المادة ٨ وهي أن تكون لأكثر من مرة ، ولأكثر من دور وتكن في حدود الارتفاع المقرر قانونا . أما إذا كانت في حدود مرة واحدة ، وفي حدود دور واحد فإنها تكون مستثناة من وجوب الحصول على ترخيص سابق ، وذلك للتمييز على المواطنين ، حتما لا يضطرون إلى الخوض في معاناة إجراءات استصدار الترخيص مهما ضلّت تلك التعليات .

العنصر الثاني : تحديد قيمة أعمال البناء أو التعليات :

تنص المادة ١/٨ و ٢ من قانون المباني الحالي المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ١ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه ، أو التعليات أيًا كانت قيمتها . »

(١٣) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٦ ص ٥٨ .

٢ - ويستثنى من الحكم المتقدم التعليمة التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات .
ويبين من هاتين الفقرتين أنهما تحددان القيمة النقدية لأعمال البناء والتعليقات الواجب استصدار ترخيص بشأنها .

وبالنسبة لأعمال البناء فقد حدد المشرع قيمتها ابتداء بمبلغ عشرة آلاف جنيه عند اصدار قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (المادة ١/٨) .
ثم رفع المشرع تلك القيمة الى ثلاثين ألف جنيه بعد ذلك بست سنوات بالقانون المعدل ١٩٨٢/٢ (المادة ١/٨ المعدلة) . ولم تعلق المذكرة الايضاحية للقانون المعدل على هذه الزيادة^(١٤) ثم رفع المشرع تلك القيمة مرة ثانية الى مائة وخمسين ألف جنيه بعد ذلك بعشر سنوات بالقانون المستبدل ١٩٩٢/٢٥ (المادة ١/٨ المستبدلة) ، وقد قلنا أن المشرع استهدف من ذلك تقرير المسئولية الناشئة عن الاضرار التى تصيب المبنى من تهدم جزئى أو كلى ، ثم مواجهة الارتفاع الكبير فى تكاليف المباني وانتشار الاسكان الفاخر^(١٥) .

وبالنسبة للتعليقات فقد أطلق المشرع قيمتها ابتداء عند اصدار قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ بقوله « والتعليقات مهما بلغت قيمتها . . . » (المادة ١/٨) - ثم حدد المشرع من هذا الاطلاق ، فاضاف الفقرة الثانية للمادة ٨ التى استثنت من الحكم المتقدم التعليمة التى لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات . مرة واحدة ، ولدور واحد ، وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً . (المادة ٢/٨ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .
ثم رفع المشرع حد الاعفاء الى خمسة وسبعين ألف جنيه (المادة ٢/٨ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) . ومعنى ذلك أن التعليمة لأكثر من مرة ، ولأكثر من دور ، يسرى عليها الحكم المتقدم حتى ولو لم تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات . حتى لا يتمكن صاحب الشأن من القيام ببناء العديد من الأدوار على دقات متتالية وعلى مراحل متعاقبة ، والافلات بذلك من الالتزام بتقديم وثيقة التأمين عند صرف ترخيص التعليمة فى كل مرة^(١٦) .

(١٤) راجع النشرة التشريعية العدد الثانى (لبرابر سنة ١٩٨٢) ص ٤٠٦ .

(١٥) راجع البند ١٣٦ ص ٣٧٧ .

(١٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٦ .

فإذا تقدم صاحب الشأن بتعليق أول دور من الأدوار ، وكانت قيمة هذا الدور لا تتجاوز ٧٥ ألف جنيه ، فإنه يستفيد من الاستثناء الجديد ، ولا يلزم بتقديم وثيقة تأمين حتى يصرف ترخيص التعليق للمرة الأولى .
أما إذا أراد صاحب الشأن التقدم بتعليق ثانية دور من الأدوار ، سواء كانت قيمة هذا الدور تتجاوز أو لا تتجاوز ٧٥ ألف جنيه ، فإنه لا يستفيد من الاستثناء الجديد ، بل يلزم بتقديم وثيقة التأمين حتى يصرف ترخيص التعليق للمرة الثانية .

العنصر الثالث : عدم تقديم وثيقة التأمين :

نص المادة ١/٨ من قانون المباني الحالي المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« لا يجوز صرف ترخيص البناء ... إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين هو عدم تقديم وثيقة التأمين . فهذا العنصر يتطرق بمناسبة الجريمة وهو عدم تقديم وثيقة التأمين .

وتشمل الغلظة التأمينية للوثيقة تغطية نوعين من المسؤولية المدنية .
النوع الأول : لصالح المهتمس والمقاول ، ويفتق مسئوليتهما قبل الغير عن الأضرار التي تلحق بهم بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تدهم جزئي أو كلي أثناء فترة التنفيذ . كما يفترض مسئوليتهما قبل المالك خلال فترتين ، فترة التنفيذ وفترة الضمان التي حددها القانون المدنى بمشرفسنوات من تاريخ التسليم (المادة ٦٥١ مدنى) - والنوع الثانى : لصالح المالك ، ويفترض مسئوليته قبل الغير عن الأضرار التي تلحق بهم بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تدهم جزئي أو كلي بعد انتهاء فترة التنفيذ وتسليم المبنى وانقطاع علاقة المهتمس والمقاول بالمبنى ، وذلك بإعتباره حارسا للمبنى (المادة ١٧٧ مدنى) . وقالت المدكرة الإيضاحية للقانون ١٩٨٢/٢ : « وقد استهدف المشرع غرضاً اجتماعياً وهو حماية المضرورين من أخطار المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين قبل مالك العقار » والناتجة عن الأضرار التي تلحق البناء بسبب ما يحدث له من تدهم كلي أو جزئي خلال فترة التنفيذ . وكذلك فترة الضمان المنصوص عليها في القانون المدنى

وقد مر عليها عشر سنوات من تاريخ التسليم : (١٧) .

ويكون الحد الأقصى لقيمة التعويضات التي تدفعها شركة التأمين بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئوليتها قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه * وكان المشرع يحدد المسئولية عن الأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى المسئولية عن الأضرار الجسمانية التي تصيب الشخص الواحد بمبلغ خمسة آلاف جنيه (المادة ٥/٨ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٢) ، وقالت المذكرة الإيضاحية للقانون ١٩٨٢/٢ : « وعلاجاً لكل ذلك يقترح تعديل التشريع بما يحقق الهدف الأصلي منه وهو تغطية المسئولية المدنية للمضروبين حتى يجدوا في شركة التأمين ملتزماً مليناً يعوضهم عن القيمة الفعلية للخسائر التي يتعرضون لها ، بعد أقصى قدره مليونان من الجنيهاً عن الحادث الواحد عن الأضرار المادية والجسمانية معاً ، وبعد أقصى خمسين ألف جنيه للشخص الواحد - وذلك بدلاً من التشريع الحالي الذي يضع حداً أقصى للحادث الواحد مائة ألف جنيه فقط ، وخمسة آلاف جنيه للشخص الواحد ، بينما يوضع المالك بقيمة ما تم من أعمال » (١٨) .

أما القواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقبوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها لشركة التأمين حق الرجوع على المسئول عن الضرر * وكذلك تحديد قسط التأمين الواجب أدائه الذي لا يجاوز ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها والشخص الملزم بمسئله ، كل ذلك يصدر به قرار من وزارة التأمينات بالاتفاق مع وزارة الإسكان والتصميم (المادة ٤/٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦) ، ثم أصبح الاختصاص لوزارة الاقتصاد بالاتفاق مع وزارة الإسكان (المادة ٦/٨ المعدلة بالقانونين ١٩٨٢/٢ و ١٩٨٣/٣٠) .

ويتحدد شكل وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي تعتمده وزارة التأمينات (المادة ٥/٨ من قانون المباني الأصلي ١٩٧٦/١٠٦) ، ثم أصبح الاختصاص لوزارة الاقتصاد (المادة ٧/٨ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٢ و ١٩٨٣/٣٠) (١٩) .

(١٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثاني (فبراير سنة ١٩٨٢) ص ٤٠٧ .

(١٨) راجع النشرة التشريعية العدد الثاني (فبراير سنة ١٩٨٢) ص ٤٠٨ .

(١٩) يلاحظ أن القانون ١٩٧٦/١٠٧ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاجتماعي

في نص المادة ٦ على وجوب الاكتتاب في مشروعات الإسكان للتفويض بالياني التي تبلغ قيمتها خمسين ألف جنيه فأكثر ، وذلك على النحو الآتي :

- ١ - يشترط للترخيص ببناء المباني السكنية ومباني الاسكان الادارى اى يبلغ قيمته خمسين الف جنيه فاكثر - بدون حساب قيمة الأرض - أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى سندات الاسكان بواقع عشرة فى المائة من قيمة المبنى .
- ٢ - وتستثنى من ذلك المباني التى تقيمها الحكومة ووحدات الحكم المحل والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن .

وقد عرفت المادة ٤ من ذات القانون سندات الاسكان بقولها :

- ١ - يؤذن لوزير المالية أن يصدر - على دفعت - سندات على الخزانة العامة تسمى سندات الاسكان ، تكون مدتها عشرين سنة من تاريخ الاصدار ، وفائدتها مستدة فى المالة بنوياً ، وتغنى من كافة الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة .
- ٢ - وتعهد فئاتها وشروط اصدارها بقرار من وزير المالية .
- ٣ - ويجوز استهلاك السندات كلها بعد خمس سنوات من تاريخ الاصدار . كما يجوز استهلاكها جزئياً بعد هذه المدة بطريق الاقتراع بجملة علنية . ويكون الاستهلاك الكلى أو الجزئى بالقيمة الاسمية للسندات .
- ٤ - وتكون السندات لمعاملها ، وقابلة للتداول فى التاريخ الذى يحدده وزير المالية بقرار منه ، هل الا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ اصدارها .
- ٥ - وتقبل السندات بقيمتها الاسمية للوفاء بضرية التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة .

وقالت المادة الاضافية للقانون فى هذا الصدد :

- ٥ - وتحقيقاً للتكامل الاجتماعى بين طبقات الشعب القادرة وغير القادرة ، باعتبارها ركناً من اركان نظامنا الاشتراكى ودعامة من دعائم دستورنا ، نصت المادة (٤) على الاذن لوزير المالية فى اصدار سندات الاسكان وحددت مدتها وفائدتها وبينت قواعد استهلاكها وقابليتها للتداول وقبولها للوفاء بضرية التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة .
- وأوضحت المادة (٥) الحالات التى يجب فيها الاكتتاب فى هذه السندات . وقد روعي فى هذه الحالات ألا تشمل مبناً موقفاً ، فأوجب المادة (٦) للترخيص بالبناء الذى تبلغ قيمته مائة الف جنيه فاكثر - بدون حساب قيمة الأرض - أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب فى هذه السندات بواقع عشرة فى المائة من قيمة المباني . (راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ١٩٦٦/٩/١٠ ، وراجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٧٣) .

ثم عدل القانون ١٩٨٣/٣٠ المادة ٦ من القانون ١٩٧٦/١٠٧ على النحو الآتى :

- ١ - أن يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المخصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصوراً على مباني الاسكان الادارى ، ومباني الاسكان الفاخر ، وذلك مهما بلغت قيمتها .
- ٢ - ويقصد بالاسكان الادارى فى تطبيق هذا الحكم مباني المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

(١٣٨) الركن المعنوى للجريمة :

قلنا ان الفقه يعرف الركن المعنوى للجريمة بوجه علم بان يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آثمة ، أى نتيجة خطأ يسند لارتكبه ، أى عن قصد جنائى .

وقلنا ان الفقه يعرف القصد الجنائى بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الإرادة لاجداث أمر يعاقب عليه القانون عن عم بالفصل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته ، والثانى : العلم بان القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ،

ويستلزم من هذا التعديل الآتى :

١ - ان وجوب الاكتتاب فى سندات الاسكان للترخيص بالمباني اصبح فاصرا على نوعين من المباني : النوع الاول : مباني الاسكان الادارى . ويقصد به مباني المكاتب والمحلات التجارية والفنادق والمنشآت السياحية . فلا يسرى هذا الحكم على مباني الاسكان الادارى - بهذا المعنى - التى تعدها الحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والجمعيات التعاونية لبناء المساكن . كما لا يسرى هذا الحكم على المباني التى تعدها تلك الجهات الحكومية لتسدير اغراض الاسكان الادارى مثل : دور التعليم كالمدارس والمعاهد والجامعات ، ودور الثقافة كمتصور الثقافة بالمدينة المنورة ، ودور الترفيه كالحفلات والنوادي ، ودور العبادة كالمساجد والكنائس والمعابد ، والمنشآت الصناعية كالمؤسسات والشركات والمصانع .

والنوع الثانى : مباني الاسكان الخاص : وقد احدثت اللائحة التنفيذية لقانون المباني خلال ١٩٧٦/١٠٦ مكونات ومواصفات وتنظيمات السكن من المستويات الثلاثة الاقتصادية والمتوسط وفوق المتوسط (المواد ١٥ - ٢١ من اللائحة التنفيذية) . راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١١ . فلا يسرى هذا الحكم على مباني الاسكان الخاص بمستوياته الثلاثة الاقتصادية والمتوسط وفوق المتوسط .

٢ - ان وجوب الاكتتاب فى سندات الاسكان للترخيص بمباني التوزيع السالين اصبح حلقا مهما بلغت قيمة المباني ، دون تحديد قيمتها . يبلغ خمسين الف جنيه فأكثر - بدون حساب قيمة الأرض - كما كان يقضى النص القديم .

٣ - ان سندات الاسكان فى سندات تصورها وزارة المالية على قطعات وتحديد فئاتها وشروطها . الذين فيها هى الحزاة العامة للدولة . ومدة هذه السندات عشرون سنة من تاريخ الاصدار . وقيمة هذه السندات تختلف بحسب فئاتها . وتقدر هذه السندات قائمة ٧٪ سنويا وتفى من كافة الضرائب عدا ضريبة التركات ورسم الأيلولة . وتكون هذه السندات لحاملها وقابلة للتداول فى التاريخ الذى تحدده وزارة المالية على ألا يجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاصدار . كما يجوز استهلاكها جزئيا بمدة هذه المدة بطريق الاقتراع بجلسته علنية ، ويكون الاستهلاك الجزئى أو الكلى بالقيمة الاسمية للسندات . وتقبل هذه السندات بقيمتها الاسمية قلوفا بضرريبة التركات ورسم الأيلولة اذا كانت من عناصر التركة .

غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٢٠) .

ويطبق هذه القاعدة على جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين نجد أن القصد الجنائي مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسؤولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ١/٨ من قانون المباني الحالي ١٠٦/١٦٧٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٢/٢ ثم ١٩٨٣/٣٠ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي في جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائي ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٣٩) العقوبة المقررة للجريمة - احالة (٢١) :

(١٤٠) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (٢٢) :

(١٤١) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، بالنسبة لمسئولية المقاول والمهندس وصاحب البناء تجاه الضرور بسبب البناء ، وذلك بالتفصيل الآتي :

١ - مسئولية المقاول والمهندس

عن خلل البناء مسئولية عقدية

حتى لو لم ينص عليها في العقد :

تقول محكمة النقض في حكم قديم :

« ان مسئولية المقاول والمهندس عن خلل البناء بعد تسليمه طبقا

(٢٠) راجع المزيد من التاميل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

(٢١) راجع الشرح بمزيد من التاميل والتفصيل البند ٦٧ ص ١٦٧ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ٩١٥ ص ٣٣٨ .

(٢٢) راجع الشرح بمزيد من التاميل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

للמادة ٤٠٩ (تقابل المادة ٦٥١ من القانون المدني الحالي) لا يمكن اعتبارها مسئولية تفسيرية أساسها الفعل الضار من جنحة أو شبه جنحة مدنية ، ولا يمكن كذلك اعتبارها مسئولية قانونية من نوع آخر مستقلة بذاتها ومنفصلة عن المسئولية العقدية المقررة بين المفاوض وصاحب البناء على مقتضى عقد المفاوضة ، وإنما هي مسئولية عقدية قررها القانون لكل عقد مفاوضة على البناء سواء نص عليها في العقد أم لم ينص ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية فإنها ثابتة بنص القانون لكل عقد بينع على أساس أنها مما يترتب قانونا على عقد البيع الصحيح » (١٤) .

كما تقول محكمة النقض في حكم حديث :

« ضمان المهندس المعماري لثبتم البناء وللعيوب التي تهدد سلامته أساسه المسئولية العقدية المنصوص عليها في المادتين ٦٥١ ، ٦٥٢ من القانون المدني ، فهو ينشأ عن عقد مفاوضة يعهد فيه رب العمل الى المهندس المعماري القيام بعمل لقاء أجر . فإذا تخلف عقد المفاوضة فلا يلتزم المهندس المعماري قبل رب العمل بهذا الضمان ، وإنما تخضع مسئوليته للقواعد العامة في المسئولية المدنية » .

وإذا كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه لا تربطه بالمطعون ضدها الأولى - وهي صاحب العمل - أية رابطة عقدية ، وأن عمله اقتصر على حساب تكاليف الانشاءات الحرسانية كمشورة فنية مجانية قدمها للمرحوم المهندس بناء على المعلومات الفنية الخاصة بالتربة التي تلقاها منه ، وأن مهندساً آخر هو الذي قام بوضع التصميم النهائي للبناء ، فإن الحكم المطعون فيه ، وقد انتهى في قضائه الى أن الطاعن مسئول عن ضمان الميوب التي ظهرت في البناء باعتباره المهندس المعماري الذي قام بوضع التصميم مع ما ذهب في أسبابه من أن المرحوم المهندس مورث المطعون ضدهم الثلاثة الآخرين كلف آخرها بعمل رسومات « الفيلا » ودون أن يستظهر الحكم العلاقة بين الطاعنين والمطعون ضدها الأولى ليستبين ما إذا كانت ناشئة عن عقد مفاوضة ، أم عن مجرد مشورة قدمها الطاعن بالمجان عن حساب تكاليف الانشاءات الحرسانية « للفيلا » وذلك تحقيقاً لدفاع الطاعن الجوهري ، الذي ان صح لتغير به وجه

(٢٣) نذكر مدني ١٩٣٩/١/٥ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٩٧٥ - ٤٩ .
- نقض جنائي ١٩٦٦/٦/١ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٧٣٧ - ١٦٦ .

(الرائى فى الدعوى ، فانه يكون قد شابه تصور وفى التسبيب) (٢٤) .

٢ - يكفى لقبول دعوى الضمان

قبل القاول والمهندس

وجود خلل غلى فى متانة البناء

لا يشترط التهم الجزئى او الكلى :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« لم تشترط المادة ٤٠٩ من القانون المدنى القديم (تقابل المادة ٦٥١ من القانون المدنى الحالى) لقيام مسئولية القاول والمهندس المعارى غير حدوث الخلل فى البناء ، ولم تنقل عن التشريع الفرنسى ما تقضى به المادة ١٧٩٢ من ضرورة حصول التهم الكلى او الجزئى »

ومن ثم فانه - وفقا لما جرى به قضاء هذه المحكمة - يكفى لقبول دعوى الضمان أن يكون العيب المدعى به فى البناء خللا فى متانته ، وأن يكون خفيا بحيث لا يكون فى استطاعة صاحب البناء اكتشافه وقت التسليم ، كمسئولية البائع عن العيوب الخفية مع فارق فى مدة الضمان ، اذ جعلها القانون فى حالة خلل البناء مدة عشر سنين كاملة (٢٥) .

٣ - علم مسئولية القاول والمهندس

اذا كان الخلل الخفى فى متانة البناء

ظاهرا ومعروفا وتسلمه المالك دون تحفظ :

تقول محكمة النقض فى حكم قديم :

« ان عقد استئجار الصانع لعمل معين ، بالمقابلة على العمل كله او باجرة معينة على حسب الزمن الذى يعمل فيه او العمل الذى يقوم به ، يعتبر - بحسب الأصل - منتهيا بانقضاء الالتزامات المتولدة عنه ، على الصانع ورب العمل يتسلم الشئ المصنوع مقبولا وقيام رب العمل بدفع ثمنه »

لكن القانون المصرى - على غرار القانون الفرنسى - قد جعل القاول والمهندس ضامنين متضامنين عن الخلل الذى يلحق البناء فى مدة عشر

(٢٤) نقض جنائى ١٩٧٥/٥/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ١ - ١٠٤٨ - ١٩٩

(٢٥) نقض مدنى ١٩٥٥/٦/٩ مجموعة التواعد القانونية ٢ - ٩٧٦ - ٥٢

سنوات ، ولو كان ناشئا عن عيب فى الأرض أو عن اذن المالك فى انشاء
أبنية معينة بشرط ألا يكون البناء فى هذه الحالة الأخيرة معدا فى قصد
المتعاقدين لأن ينكت أقل من عشر سنين (المادة ٤٠٩ من القانون المدنى
المقابلة للمادة ١٧٩٢ من القانون الفرنسى) .

فبذلك مد القانون ضمان المقاول والمهندس الى ما بعد تسلم المبانى
ودفع قيمتها على خلاف ما يقتضيه عقد المقاولة من انتضاء الالتزام بالضمان
بتسليم البناء مقبولا بحالته الظاهرة التى هو عليها .

ويجب لقبول دعوى الضمان هذه أن يكون العيب المدعى فى البناء
خفا فى متانته ، وأن يكون خفيا بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه
وقت التسليم . أما ما كان ظاهرا ومعروفا فلا يسأل عنه المقاول ، ما دام
وب العمل قد تسلم البناء من غير أن يتحفظ بحق له « (٢٦) » .

٤ - اقرار المالك بتسليمه البناء

مقبولا بحالته الظاهرة

لا يعطى المهندس والمقاول

من ضمان العيوب الخفية وقت التسليم :

تتلخص وقائع الدعوى - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر
أوراق الطعن - فى أنه بمقتضى عقد مقاولة مؤرخ ٢٩ إبريل سنة ١٩٥٧
عهدت الطاعنة الى المطعون ضدها القيام ببناء عمارة سكنية بشارع العزيز
عثمان بالزمالك بالقاهرة وفقا للمواصفات والشروط المتفق عليها ، مقابل
مبلغ ١٧٨٠٠ ج .

وبعد أن تم انشاء العمارة ، قام خلاف بين الطرفين حول مدى مطابقة
بعض الأعمال لتلك المواصفات ، فرفعت الطاعنة الدعوى رقم ٢٣٧٦ سنة
١٩٥٧ مستعجل اسكندرية بطلب اثبات حالة الأعمال التى أتمها المطعون
ضدها ومدى مطابقتها للأصول الفنية ، وبيان الأعمال الناقصة وتقدير
كل منهما ، الا أن الطرفين تصالحا فى تلك الدعوى بمقتضى عقد صلح مؤرخ
٢٤ أغسطس سنة ١٩٥٧ .

وبعد أن تسلمت الطاعنة المبانى ظهرت فيها عيوب فى الأساسات

وغيرها ، فرفضت الدعوى رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٨ مستعجل اسكندرية على المطعون ضدهما بطلب اثبات حالة التشريكات التي ظهرت بالمعمارة بعد استلامها لها ومعانة الاساسات وأعمال الحرسانة المسلحة وبيان ما بها من عيوب فنية ، وما اذا كان العقار يتحمل ادوارا عليها فوجه . وقد نددت المحكمة خيرا لاداء هذه المامورية .

وبعد ان قدم تقريره ، اقامت الطاعة الدعوى الحالية رقم ٧٨٤ سنة ١٩٥٩ مدني كلي اسكندرية على المطعون ضدهما بطلب الحكم باراءهما متضامتين بان يدفعما لها مبلغ ١٥١٦٠ ج على سبيل التعويض ، تاسيسا على انها نفذت عملية البناء تنفيذا خاطئا ومعيبا من الناحية الفنية ، وان الخبر المنتدب في دعوى اثبات الحالة رقم ٢٤٨١ سنة ١٩٥٨ مستعجل اسكندرية اثبت هذه المخالفات ، غير انه قدر قيمة الاضرار التي لحقتها تقديرا جرافيا ، مما اضطرها الى الاستعانة بخبير استشاري انتهى في تقديره الى تقدير قيمة ما اصابها من خسارة بمبلغ ١١٥٠٣ ج و٦٥٠ م علاوة على قيمة الاعمال التي لم تتم . وانتهت الطاعة الى طلب الحكم لها بمبلغ التعويض السالف الذكر .

دفع المطعون ضدهما بان النزاع الخاص بينه المعمارة قد انحسم بالصالح العقود بينهما وبين الطاعة في ٢٤ أغسطس سنة ١٩٥٧ ، والذي اقرت فيه الطاعة باستلام المعمارة بعد معاينتها وانها قبلتها بحالتها التي هي عليها .

ولقد اخذت المحكمة الابتدائية بوجهة نظر المطعون ضدهما ، وحكمت في ٢٨ مارس سنة ١٩٥٨ برفض الدعوى .

فاستأنفت الطاعة هذا الحكم بالاستئناف رقم ٦٣٠ لسنة ١٨ ق اسكندرية . ومحكمة الاستئناف حكمت في ٤ يونية سنة ١٩٦٣ برفض الاستئناف وتأييد الحكم المستأنف .

فطعت الطاعة في هذا الحكم بطريق النقض لسببين :

السبب الاول : مخالفة القانون وفساد الاستدلال ...
والسبب الثاني : القصور في التسييب ومخالفة القانون ، ذلك انها تمسكت في دفاعها في صحيفة الاستئناف بان الصلح ايا كانت نصوصه لا يعنى المطعون ضدهما من الضمان عما يظهر في البناء من عيوب يترتب عليها تهديد سلامته ومتانته ، لان كل اتفاق يقصد منه اعفاء المهندس أو

المقاول من الضمان أو الحد منه يعتبر باطلا طبقا للمادتين ٦٥١ و ٦٥٣ من القانون المدني . وقد التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع الجوهرى . ولم يشر اليه فى أسبابه ، ولو كانت المحكمة قد عنيت ببجته لتغير وجه رأيها فى الدعوى ، اذ مقتضى المادتين السابقتين أن يعتبر الصلح باطلا فيما تضمنه من اعفاء المطعون ضدهما من المسئولية عن العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته ، والتى لم تكن قد ظهرت بعد لا عند التسليم ولا عند عقد الصلح ، ومن ثم يكون الحكم المطعون فيه اذ أغفل الرد على هذا الدفاع ، وانتهى الى أن الصلح يعفى المطعون ضدهما من المسئولية عن هذه العيوب مشوباً بالقصور وبمخالفة القانون .

وقالت محكمة النقض كلمتها فى هذا الشق من النزاع :

« حيث انه يبين من الحكم المطعون فيه انه اقام قضاه برفض دعوى الطاعة على أن الصلح الذى تم بينها وبين المطعون ضدهما فى ٢٤ من أغسطس سنة ١٩٥٧ فى دعوى اثبات الحالة رقم ٢٢٧٦ سنة ١٩٥٧ مستعجل اسكندرية قد حسم كل نزاع بين الطرفين خاص ببناء العمارة ، بحيث يستتبع بعد ذلك على الطاعة الرجوع عليهما بسبب أى عيب فى المباني بما فى ذلك العيوب المدعى بأنها ظهرت فى الأساسات بعد إبرام هذا الصلح ، والتى رفعت بشأنها الدعوى الحالية . واستند الحكم فى ذلك الى أن الطاعة قد أقرت فى عقد الصلح باتمام الأعمال المتفق عليها ، وبأنها قد عاينتها بواسطة مهندسها معاينة تامة نافية لكل جهالة وقبلتها بحالتها الراهنة ، والى ما نص عليه فى البند السادس من هذا المقدم انه لا يحق لها الالتجاء الى القضاء بخصوص أى عمل من الأعمال الخاصة بالعمارة فيما عدا ما هو وارد بالبند الثانى الذى لا يندرج فيه العيوب التى رفعت بشأنها الدعوى الحالية .

ولما كان الثابت من الملف المضموم أن الطاعة تمسكت فى صحيفة استئنافها بأن الصلح أيا كانت عباراته لا يعفى المطعون ضدهما من العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته ، والتى لم تظهر الا بعد عقد الصلح وبمده تسلمها المباني ، لأن كل شرط فى عقد الصلح يتضمن اعفاء المطعون ضدهما من تلك العيوب باطل عملا بالمادة ٦٥٣ من القانون المدني .

وكانت المادة ٦٥١ من هذا القانون تلزم المهندس المعماري والمناول بضمان ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى أو جزئى فيما شيداه من مباني وما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته ،

وتنص المادة ٦٥٣ منه على بطلان كل شرط يقصد به إعفاء المهندس والمقاول من هذا الضمان أو الحد منه ، فإن مقتضى ذلك أن كل شرط في عقد الصلح يقصد به إعفاء المظنون ضدهما من ضمان لم يكن قد اكتشف وقت إبرامه من العيوب التي يشملها الضمان يكون باطلا ولا يعتد به ، إذا لا يجوز نزول رتب العمل مقدما وقبل تحقق سبب التضمن عن حقه في الرجوع به .

لما كان ذلك ، وكان إقرار الطاعة في عقد الصلح بتسليمها البناء مقبولا بعالته الظاهرة التي هو عليها ليس من شأنه أيضا أن يعفي المظنون ضدهما من ضمان العيوب التي كانت خفية وقت التسليم ولم تكن تعلمها الطاعة ، لأن التسليم ولو كان نهائيا لا يعفي الا العيوب الظاهرة أو المعروفة لرب العمل وقت التسليم . لما كان ما تقدم فإن الحكم المظنون فيه اذ عم فحصل الاتفاق الذي تضمنه عقد الصلح معفيا للمظنون ضدهما من ضمان كافة العيوب ، ما كان ظاهرا منها وقت الصلح أو خفيا ، فإنه يكون قد أخطأ في القانون بما يستوجب نقضه « (٢٧) » .

٥ - سقوط دعاوى ضمان المهندس والمقاول من تاريخ التهم في حالة عدم انكشاف العيب ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار التهم :

تلخص وقائع الدعوى - على ما بين من الحكم المظنون فيه وسائر أوراق الطعن - في أن هلال محمد وهبه أقام الدعوى رقم ٦٨٩٥ لسنة ١٩٦٤ مدني كلى القاهرة ضد أحمد محمد محمود وآخر طالبا الحكم بالزامهما بأن يدفعوا له مبلغ ٧٠٠ ج ، ثم عدل طلباته الى الزامهما متضامنين بدفع مبلغ ١٧٠٠ ج . وقال شرحا لدعواه :

أنه تعاقد في ١٩٥٣/٧/٤ مع المدعى عليهما بوصفهما مقاولي على أن يقوموا ببناء الطابق الأول من المنزل محل التمريض مع ما يتطلبه من أعمال الحرسانة والمجاري وتسليمه اليه صالحا للسكنى . ولما كانت المواصفات المعدة لاقامة المنزل من أربعة طوابق ، فقد اتفق معهما على أن تتحمل الأساسات هذا العدد من الطوابق وذلك مقابل ١٧٠٠ ج ، الا أنهما أخلا بالتزاماتهما بأن أجريا تمديدات على الرسم الهندسي لم يتفق عليهما ، ونفذا الأساسات ووضعا مواسير صرف المجارى والأدوات الصحية على خلاف

الأصول الفنية ، واستعملا في البناء مواد رديئة مما أدى الى تسرب مياه الصرف الى المبنى وظهور شروخ فيه ، فأقام ضدّهما الدعوى رقم ١٢٢٥ لسنة ١٩٥٩ مستعجل القاهرة لاثبتت خالة المبنى ، وقدم الحبر تقريرا ذكر فيه العيوب الفنية في الأساسات ، وأنها لا تتحمل ادوارا علوية ، وإن ازالها تتكلف ٢٠٠ ج . وقدر المدعي الأضرار التي لحقت من جراء ذلك بمبلغ ٧٠٠ ج ، ثم عدله الى مبلغ ١٧٠٠ ج قولا منه أنه اضطر الى هدم المنزل بأكمله بعد حصوله على ترخيص بالهدم ، وانتهى المدعي الى طلب الحكم له بطلباته .

ودفع المدعي عليهما بسقوط حق المدعي في مطالبتها بالضمان لمضى أكثر من عشر سنوات من تاريخ إقامة المبنى في سنة ١٩٥٠ حتى تاريخ رفع الدعوى في سنة ١٩٦٤ ، فضلا عن انقضاء مدة الثلاث السنوات المقررة لرفع الدعوى بعد اكتشاف العيب المدعي به في سنة ١٩٥٨ . - وطلبا من قبيل الاحتياط رفض الدعوى لعدم مسئوليتهما عن الحلل الذي حدث بالمبنى .

وفي ١٩٦٧/٤/٥ حكمت المحكمة بقبول الدفع بالسقوط ، وبعدم قبول الدعوى .

استأنف المدعي هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة طالبا إلغاء الحكم له بطلباته ، وقيد هذا الاستئناف برقم ١١٨٥ سنة ٨٤ ق .

وفي ١٩٦٨/٤/٢٩ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف .

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض لسببين حاصلهما خطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب ، وفي بيان ذلك يقول الطاعن :

ان الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه أقام قضاء بعدم قبول الدعوى على أن علمه بعيوب المبنى يرجع الى تاريخ رفع دعوى اثبات الحالة رقم ١٢٢٥ سنة ١٩٥٩ مستعجل القاهرة في ٢٤/١٠/١٩٥٩ ، مستدلا على ذلك بما ذكره الطاعن في صحيفتها من أن المطعون عليهما ارتكبا أخطاء فنية في البناء أدت الى تصدعه ، ولكنه لم يقدّم دعواه الخالية بالمطالبة بالتعويض عن هذه الأخطاء الا في ٢/١٢/١٩٦٤ ، أي بعد مضي أكثر من الثلاث سنوات المقررة في المادة ٦٥٤ من القانون المدني لإقامة دعوى الضمان ، في حين أنه وإن كان قد رفع دعواه ابتداء للمطالبة بالتعويض عن تلك الأخطاء ، الا أنه عدلها بصحيفة مملنة في ١٤/١٠/١٩٦٦ الى المطالبة بالتعويض عن هدم

المبنى بآكمه ، وليس من العيوب الغنية التي ذكرها في صحيفة دعوى اثبات الحالة آنفة الذكر ، ولم يتم بهدم المبنى في ١٦/٢/١٩٦٥ الا بسبب ايلولته للسقوط وبعد حصوله على رخصة بالهدم الذي يمنع الترخيص بهدم المبنى التي لم يمض على اقامتها اربعون سنة على الأقل الا اذا كانت آية للسقوط ، ومن ثم لا تبدأ مدة سقوط الدعوى الا من تاريخ الهدم في ١٦/٥/١٩٦٥ ، فضلا عن ان مدة عشر السنوات المفررة في المادة ٦٥١ من القانون المدني لضمان عيوب البناء لم تبدأ الا من تاريخ تسلمه المبنى في ١٠/١٠/١٩٥٨ . وقد تمسك بهذا الدفاع أمام محكمة الاستئناف بعد تعديل أساس الدعوى ، الا أن الحكم المطعون فيه اعتبر هذا التعديل مجرد زيادة في قيمة التعويض دون التفات الى تغيير أساس الدعوى مما يشوبه بالقصور .

فضلا عن أنه اعتبر هدم المبنى ليس من قبيل التهدم المنصوص عليه في المادتين ٦٥١ و ٦٥٤ آنفي الذكر . ومن ثم لم يحتسب تاريخ السقوط المنصوص عليه فيهما من تاريخ الهدم واحتسبه من تاريخ دعوى اثبات الحالة ، وهو من الحكم خطأ في تطبيق القانون .

وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الطعن :

« وحيث أن هذا النعى مردود ، ذلك أن المادة ٦٥١ من القانون المدني تنص على أن « يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقاموه من منشآت ثابتة أخرى ، وعلى أن يشمل هذا الضمان ما يوجد فيها من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته » - وتنص المادة ٦٥٤ منه على ان « تسقط دعاوى الضمان بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب - ومؤدى هذين النصين أن ميعاد السقوط يبدأ من تاريخ التهدم الفعلي الكلي أو الجزئي في حالة عدم انكشاف العيب الذي أدى اليه . ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار الى تقاسمه حتى يؤدي الى تهدم المبنى واضطرار صاحبه الى هدمه » .

واذ كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعن قد علم بعيوب المبنى من تاريخ رفع دعوى اثبات الحالة في ٢٤/١٠/١٩٥٩ ، ولم يثبت أن عيوباً أخرى غير تلك التي كشفها خبير تلك الدعوى أدت الى اضطراره الى هدم المبنى ، فإن الحكم اذ قضى بعدم قبول الدعوى لم يفي أكثر من ثلاث سنوات بين انكشاف العيب ورفض الدعوى ، لا يكون قد أخطأ في تطبيق

القانون أو شابه النقص في التسبب • ولا يؤثر في النتيجة الصحيحة التي انتهى إليها الحكم المطعون فيه ما قرره من أنه يشترط لتطبيق المادة ٦٥٤ من القانون المدني حصول تدهم تلقبائي ، وليس ههنا بفعل رب العمل • ولما تقدم يتعين رفض الطعن «(٢٨)» •

٦ - التزام المفاول هو التزام بتحقيق نتيجة

هي بقاء البناء سليماً ومتيناً

لمدة عشر سنوات بعد التسليم :

تقول محكمة النقض في حكم قديم :

« **الالتزام المفاول والمهندس الوارد في المادة ٦٥١ من القانون المدني هو التزام بنتيجة** هي بقاء البناء الذي يشيده سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه ، ومن ثم تثبت الإخلال بهذا الالتزام بمجرد اثبات عدم تحقق تلك النتيجة دون حاجة لاثبات خطأ ما «(٢٩)» •

كما تقول محكمة النقض في حكم حديث :

« مفاد نص المادة ٤٠٩ من القانون المدني السابق ، والمادة ٦٥١ من القانون المدني الحالي المضافة للمادة السابقة أن **الالتزام المفاول هو التزام بنتيجة** ، هي بقاء البناء الذي يشيده سليماً ومتيناً لمدة عشر سنوات بعد تسليمه • وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم بمجرد اثبات عدم تحقق تلك النتيجة ، دون حاجة لاثبات خطأ ما ، وأن الضمان الذي يرجع الى تنفيذ المفاول أعمال البناء ينحصر اذا ظهر وجود العيب في البناء خلال عشر سنوات من وقت التسليم ، ولو لم تنكشف آثار العيب وتنفق أو يقوم التهمم بالفصل الا بعد انقضاء هذه المدة «(٣٠)» •

٧ - لا يجوز للجار مساءلة جاره

عن اصابة مبناه بغلل

(٢٨) نقض مدني ١٦٧٣/٥/٣١ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٨٥٣ - ١٥٠ •

- نقض مدني ١٦٧٣/١١/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ١١٤٦ - ١٩٩ •

- نقض مدني ١٦٦٧/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٢ - ٨٢٥ - ١٢٧ •

(٢٩) نقض مدني ١٦٦٥/٦/١٠ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٢ - ٧٣٦ - ١١٧ •

(٣٠) نقض مدني ١٦٦٥/٦/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ١٠٦٨ - ١٧١ •

بسبب تقصير الما قول في المبنى المجاور مسئولية الما قول وحده :

تقول محكمة النقض في حكم قديم :

« لا يجوز لصاحب بناء اعترى ببناءه خلل ، بسبب تقصير الما قول في أعمال البناء المجاور أن يوجه دعواه بالتعويض الى مالك هذا البناء لمجرد كونه مالكا ، اذ ما دام انتقصير قد وقع من الما قول وحده ، فان المسؤولية عن ذلك لا تتعداه » (٣١) .

٨ - مسؤولية المالك عن الضرر

اللى يصيب الغير بسبب تهدم البناء

لا تقوم الا على اساس وقوع خطأ بالفعل من جانبه :

تقول محكمة النقض في حكم قديم :

« ان مسؤولية صاحب البناء عن تعويض الضرر الذى يصيب الغير بسبب تهدم بئانه ليس اساسها مجرد افتراض الخطأ من جانبه ، اذ هذا النوع من المسؤولية لا يقوم الا على اساس وقوع خطأ بالفعل من جانب من يطالب بالتعويض سواء اكان المالك للبناء ام غير ذلك . واذ كان هذا هو المقرر في المسؤولية المدنية فانه يجب من باب أولى في المسؤولية الجنائية تحقق وقوع الخطأ من جانب المتهم » .

فاذا كانت الواقعة الثابتة بالحكم هي أن مهندس انتظيم عاين منزل الطاعة فوجده بحالة تنذر بالسقوط العاجل لوجود شروخ فيه لا يمكن ادراكها الا بعين ذى الفن ، وأنه طلب الى ساكنيه ان يخلوه فى ظرف أربع وعشرين ساعة ، ولكن قبل انتهاء هذه المدة سقط المنزل ، فاصيب من ذلك شخص كان سائرا فى الطريق ، فهذه الواقعة ليس فيها ما يدل على وقوع خطأ أو اهبال من صاحبة المنزل حتى يمكن مساءلتها جنائيا عن الحادثة » (٣٢) .

٩ - مسؤولية المالك دون المستاجر

عن الضرر الذى يصيب الغير :

تلخص وقائع الدعوى فى أن النيابة العامة اتهمت الطاعن وآخر

(٣١) نقض مدنى ١٩٣٨/١١/٣ مجموعة الواعد القانونية ٢ - ٩٧٥ - ٥١ .

(٣٢) نقض جنائى ١٩٣٩/١١/٢٧ مجموعة الواعد القانونية ٢ - ٦٢٩ - ١٩٤ .

يأنهما فى يوم ٨ من أبريل سنة ١٩٦٥ بدائرة قسم مجرم بك بمحكمة
الاسكندرية :

تسببا خطأ فى وفاة/شادية احمد سيد سليمان وهام احمد سليمان
وخديجة احمد سليمان واحمد محمد سلامة ، واصابة فاطمة مرسى احمد
وكريمة جلال عطا الله وذكريا زكى عازر ، بأن كان ذلك ناشئا عن افعالهما
وعدم احتياطيهما ومخالفتهما اللوائح والقوانين ، بأن ترك المتهم الأول العقار
المملوك له دون صيانة وترميم . - ولم يقم المتهم الثانى بترميم مدخنة الترن
بالمقار ، فانهار على سكانه ، واحلت اصابته الميئة بالتقارير الطبية .
وطلبت عقابهما بالمادتين ٣/٢٣٨ و ١/٢٤٤ من قانون العقوبات :

**ومحكمة جنح مجرم بك الجزئية قضت - حضوريا - بتاريخ ١٩
ديسمبر سنة ١٩٦٦ عملا بمادتي الاتهام بالنسبة الى المتهم الاول (الطاعن)
والمادة ١/٣٠٤ من قانون الاجراءات الجنائية بالنسبة الى المتهم الثانى .
(أولا) بحبس المتهم الاول سنة مع الشغل وكفالة عشرة جنيهات
لايقاف التنفيذ .
(ثانيا) ببراءة المتهم الثانى مما أسند اليه بلا مصاريف جنائية .
فاستأنف المتهم هذا الحكم .**

**ومحكمة الاسكندرية الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضوريا
بتاريخ ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٦٧ بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع
يرفضه وتأييد الحكم المستأنف بلا مصاريف جنائية .**

**فلمن المحكوم عليه فى هذا الحكم بطريق النقض ، تاسيسا على أن
الحكم المعلوم فيه اذ دانه بجريمتى القتل والاصابة خطأ قد أخطأ فى تطبيق
القانون وشابه قصور فى التسبيب ، وذلك بأن هذا الحكم اعتبر الطاعن
مستولا عن صيانة العقار المملوك له والمدخنة القائمة على سقفه أيضا ، مع أن
مستاجر المخبز الموجود فى هذا العقار هو المسئول وحده عن انشائه وصيانة
تلك المدخنة باعتبارها من أدوات المخبز ، وقد أجرى تمليطها على نحو مخالف
للأصول الفنية مما أدى الى سقوطها بعد ذلك وهو ما تنتفى به رابطة السببية
بين الخطأ والضرر فى حق الطاعن ، اذ لو لم تسقط المدخنة نتيجة لقدمها
وضعف مონتها وصغر قطاعها بالنسبة لارتفاعها طبقا لما أثبتته التقارير
الفنية لما أضر السقف على المجنى عليهم ، ولكن الحكم المعلوم فيه أغفل الرد
على دفاع الطاعن الجوهري بشأن سقوط المدخنة مما يوجب نقضه .**

وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

وحيث انه يبين مما أورده الحكم الابتدائي المكمل بالحكم المطعون فيه انه استظهر ركن الخطأ في حق الطاعن بما دلت عليه من أقوال الشهود وسكان المنزل وبما جاء بتقريرى البلدية واللجنة المشكلة من أساتذة كلية الهندسة بجامعة الاسكندرية من أن سبب الحادث مردود الى قدم المدخنة وضمف المونة وصغر قطاعها بالنسبة لارتفاعها عند اتصالها بالسطح وسوء حالة سقف الدورين الأول والثاني .

لما كان ذلك ، وكان المالك دون المستاجر هو المطالب بتعهد ملكه ومولاته بأعمال الصيانة والترميم ، فاذا قصر في ذلك كان مسئولاً عن الضرر الذى يصيب الغير بهذا التقصير ، ولا يفيه من المسئولية أن يكون المستاجر قد التزم قبله بأن يقوم بأعمال الترميم والصيانة اللازمة للعين المؤجرة ، اذ على المالك اخلاء مسئوليته ازاء الغير أن يتحقق من قيام المستاجر بما التزم به في هذا الشأن ، وكان الحكم فضلاً عن ذلك لم يسائل الطاعن باعتباره مسئولاً عن صيانة المدخنة بل ساءله عن الإهمال في صيانة العقار مع علمه بسوء حالة أسقفه من السكان ، وأن المدخنة قديمة وضيقة المونة ، فقد كان يتعين عليه أن يدخل في تقديره أن حالة انقمار يجب أن تتمشى مع ظروف وجود تلك المدخنة فيتابع صيانته المنقار وأسقفه حتى لا يتعرض للانهييار وتوقيا لما قد ينتج عن استعمال المدخنة مع وجود تلك العيوب فيها واحتمال سقوطها وهو أمر لم يخطئ الحكم المطعون فيه تقديره . (٣٤) .

١٠ - مسألة المالك عن علم غلق فتحة بئر المصعد

حتى سقط فيه أحد الزوار وتوفى :

تتلخص وقائع الدعوى في أن النيابة العامة اتهمت الطاعنة بأنها تسببت خطأ في موت وكان ذلك ناشئاً عن إهمالها وعدم مراعاتها القوانين واللوائح بأن أقامت بناء للسكن ، وتقدمت المقاتيع للسكان ، وسمحت لهم بالإقامة في مساكنهم ، ولم تتخذ الاحتياطات الكافية ، بأن تركت أماكن أبواب المصاعد دون وضع الأبواب عليها أو حواجز

(٣٣) نقض جنائي ١٩٦٨/٥/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٩ - ٢ - ٥٥٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائي ١٩٦٩/٥/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٦٩٦ - ٩٤٠ .

تمنع السقوط لمتتردين على المسكن • كما لم تدخل الاضائة للعقار رغم أنه المقيمين بالعقار قد قاموا بتركيب عدادات الاضائة فى شققهم ، مما نجم عنه سقوط المجنى عليه ، حيث كان مترددا على أحد السكان ، واثناء سيره فى مررات العمارة دخل منفذ باب المصعد فسقط من الدور السابع ، وحدثت اصابته الموصوفة بالتقرير الطبى الشرعى والتي اودت بحياته •

وطلبت مقابقتها بالمادة ١/٢٣٨ من قانون العقوبات •

وادعى • • • • • مدنيا قبلها بمبلغ ٢٠ ألف جنيه على سبيل التعويض •

ومحكمة جرح العجوة الجزئية قضت - حضوريا - عملا بمادة الاتهام بتغريم المتهمه خمسين جنيها ، وحالة الدعوى المدنية الى المحكمة المدنية المختصة •

فاستأنف كل من المتهمه والمضى بالحقوق المدنية هذا الحكم •

ومحكمة الجيزة الابتدائية - هيئة استئنافية - قضت - حضوريا - بقبول الاستئناف شكلا ، والموضوع برفضه ، وتأييد الحكم المستأنف •

فطن وكيل المحكوم عليها فى هذا الحكم بطريق النقض • وقضى فيه بقبوله شكلا ، وفى الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه ، وحالة القضية الى محكمة الجيزة الابتدائية لتحكم فيها من جديد هيئة استئنافية أخرى • والمحكمة المذكورة - مشكلة من هيئة استئنافية أخرى - قضت حضوريا بقبول الاستئناف شكلا ، وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف • فطعن المحكوم عليها فى هذا الحكم بطريق النقض للمرة الثانية ، تأسيسا على أن الحكم المطعون فيه اذ دان الطاعة بجريمة القتل الخطأ قد شابته فساد الاستدلال وقصور فى التسبيب وانطوى على اخلال بحق الدفاع والخطأ فم تطبيق القانون •

ذلك أنه استدل على مسئولية الطاعة عن البناء مكان الحوادث وسيطرتها الفعلية عليه من امتلاكها لثلاثة أرباعه وتحريرها عقود الايجار للسكان ، مع أن ذلك لا يؤدى باللزوم الى النتيجة التى خلص اليها بعد أنه تمسكت الطاعة بأن زوجها هو المشرف على البناء وصاحب السيطرة الفعلية عليه • كما دفعت بانقطاع رابطة السببية بين الخطأ المنسوب اليها والضرر ، تأسيسا على أن الحادث يرجع الى خطأ المجنى عليه وحده ، اذ أنه صعد فى وقت متأخر من الليل الى الأدوار العليا من البناء الذى لم يتم اعداده للسكنى

لزبارة صديق له شغل مسكناً فيه بغير موافقة الطاعنة ، إلا أن الحكم التفتت عن هذا الدفاع ولم يمرض له - إيراداً له ورداً عليه - وعول بين ما عول - في ادانة الطاعنة على قول ساكنى العقار دون أن يذكر أسماء هؤلاء السكان ويورد مؤدى شهادتهم . وأخيراً فقد أخطأ الحكم إذ تصدى للفصل مرة ثانية في الاستئناف المرفوع من المدعى بالحق المدني ، مع أنه غير مطروح على محكمة الاعادة ، مما يضر بمصلحة الطاعنة في احتساب مدة سقوط الدعوى المدنية ، وذلك كله مما يعيب الحكم بما يستوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

« وحيث أنه يبين من الحكم المطعون فيه أنه حصل واقعة الدعوى بما مؤداه أن المجنى عليه صعد ليللة الحادث الى الدور الثامن من البناء مكان الحادث - الملوك غالبية للطاعنة والخاضع لاشرافها - قاصداً مسكن صديق له في هذا الدور ، ولعدم وجود اضاءة بالسلم وعدم وضع حواجز عند فتحات أبواب المصعد الخارجية ، فقد ضل المجنى عليه طريقه لباب مسكن صديقه ودلف الى فتحة باب المصعد الخارجى وسقط منها فى بئر المصعد مما أدى الى اصابته بالاصابات التى أدت الى وفاته » .

وبعد أن أورد الحكم على ثبوت الواقعة في حق الطاعنة أدلة مستقاة من أقوال الشهود ومن بينهم ساكنى البناء ومن أقوال الطاعنة وزوجها ، وما أسفرت عنه المأينة والتقرير الطبى الشرعى وهى أدلة سائفة تؤدى الى ما رتبته الحكم عليها ، انتهى الى تقرير مسئولية الطاعنة في قوله :

« ... والبين ما تقدم أن خطا المتهمة وهى المالكة لثلاثة أرباع العمارة محل الحادث كما أقرت بذلك فى تحقيق النيابة ولها السيطرة الفعلية عليها وقت الحادث ومن قبله يتمثل فى أنها حررت عقود الإيجار للسكان وسلمتهم مفاتيح الشقق ومكنتهم من الانتفاع كلا بالدين المؤجرة له ومن ادخال متقولاته فيها والسكنى هم وأسرهم وأطفالهم قبل تركيب المصعد أو غلق أبوابه أو تركيب حواجز لفتحاته أو تركيب اضاءة لسلم العمارة ومدخلها وبقاء هذا الوضع رغم شغل السكان لجميع الشقق وتركيبهم عدادات انارة بشققهم ، بل وتركيبها هى عداد انارة بالشقة التى احتفظت لنفسها بها بالدور الأرضى باسمها ، وعداد انارة بالبدروم باسمها ، فإن ذلك كان خطأ منها وإهمالا وتقصيرا يوجب مساءلتها عن الضرر الذى يصيب الغير من الترددتين على العقار » .

وإذا كان استخلاص سيطرة الطاعنة واشرافها على البناء محل الحادث

وتقدير مسئوليتها عنه مما يتعلق بموضوع الدعوى • وكان هذا الذى أوردته الحكم استدلالاً على ثبوت سيطرة الطاعنة على هذا العقار سائغ يؤدي إلى النتيجة التي خلص إليها ، فإن ما تثيره الطاعنة في هذا الشأن بقالة الفساد في الاستدلال لا يكون له محل «(٤)» •

١١ - لا ينفي مسئولية المالك

رجوع الخلل إلى عيب في السفل الغير مملوك له
ما دام لم يعمل على إبعاد الخطر بإصلاحه
أو تكليف المستأجرين بالإصلاح :

تقول محكمة النقض في حكم قديم :

« إذا كان صاحب البناء مع اعلانه بوجود خلل فيه يخشى أن يؤدي إلى سقوطه المفاجيء ، قد أهمل في صيانته حتى سقط على من فيه ، فلا ينفي مسئوليته عن ذلك أن يكون الخلل راجعاً إلى عيب في السفل الغير المملوك له •

فانه كان يتعين عليه حين أعلن بوجود الخلل في ملكه أن يعمل على إبعاد الخطر عن كانوا يقيمون فيه ، سواء بإصلاحه أو بتكليفهم إخلاءه وما دام هو لم يفعل فإن الحادث يكون قد وقع نتيجة عدم احتياطه وتلزمه تبعته «(٥)» •

١٢ - تراخي الجهة الإدارية في إخلاء المنزل من ساكنيه

لا يجنى في نفي مسئولية المتهم
المنوط به حراسته :

تتلخص وقائع الدعوى في أن النيابة العامة اتهمت الطاعن بأنه تسبب من غير قصد ولا تمعد في قتل حلمى دسوقي وإصابة محمد دسوقي السيد نصر ، وكان ذلك ناشئاً عن إهماله وعدم مراعاته اللوائح وعدم احتياطه ، بأن ترك منزله الآيل للسقوط بدون إصلاح وبشأن أن ينبه المجنى عليها إلى ما به من خلل فسقط عليها ، وأحدث بهما الإصابات الموصوفة بتقرير الصفة التشريحية والتقرير الطبى ، والتي أودت بحياة الأول •

وطلبت عقابه بالمادتين ٢٣٨ و ٢٤٤ من قانون العقوبات •

(٢٤) نقض جنائي ١٦٧٨/٥/٧ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٤٧٩ - ٨٩ •

(٢٥) نقض جنائي ١٦٤٥/٢/١٩ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٦٢٩ - ١١٥ •

والحكمة الجزئية قضت - حضوريا - عملا بمادتي الاتهام بحبس المتهم ثلاثة شهور مع الشغل وكفالة لوقف التنفيذ - استأنف المتهم هذا الحكم .

والحكمة الاستئنافية قضت - حضوريا - بتأييد الحكم المستأنف .

فطعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض ، ناسيها على أن الحكم المطعون فيه شابه قصور في التسبيب وخطأ في الاستناد وقساد في الاستدلال كما أخطأ في تطبيق القانون .

ذلك أنه دان الطاعن بجريمة القتل والإصابة الخطأ استنادا الى صفته كحارس قضائي على المنزل الذي آل للسقوط بدعوى ان هذه الصفة أهلتها للعلم بقرار الهدم ، وأنه أجر مسكنا بالمنزل الى محمد دسوقي نصر قبل الحادث بأيام مع علمه بحالة المنزل المذكور - مع أن هذه الواقعة لا مأخذ لها من الأوراق ، وفي حين أن الدفاع عن الطاعن قد تمسك أمام المحكمة الاستئنافية بأن المنزل لم يكن آيلا للسقوط ، وأن قرار الاتهام الصادر بشأنه ورد الى الطاعن بعد سقوط المنزل فعلا ، وأن مرد هذا التأخير كما علله مهندس التنظيم هو وجود خلاف في الرأي في مصلحة التنظيم حول هدم المنزل أو اصلاحه ، وأن الأمر لم يكن يستلزم الهدم .

وأثار الدفاع وجوب قيام مصلحة تنظيم باخطار انفسم لاخلاء المنزل من السكان فورا ، ولم يرد الحكم على هذا الدفاع بما يفنده . وقد أشار الحكم الابتدائي المؤيد لاسبابه بالحكم المطعون فيه الى اجماع السكان في التحقيق على أن البوليس انذرهم وأخذ عليهم تعهدا بالاخلاء مما يرفع المسؤولية عن انطاعن . كما حصل الحكم المذكور أموال مدير أعمال التنظيم على أن قرار الهدم شمل المنزل جميعه ، مع أن الشاهد المذكور قرر صراحة أمام النيابة أن الرأي الأول لمهندس التنظيم كان يقضى بهدم المنزل ثم عدل عن هذا الرأي الى تنكيس المنزل تنكيسا جيدا وربط الشروط واصلاح السلم واجراء هدم جزئي بالمباني العلوية . ولو كانت المحكمة حصلت هذه الأقوال على حقيقتها وتنبهت الى أن القرار لا ينصب على الهدم الكلي لكان من المحتمل أن يتغير وجه الرأي في الدعوى .

هذا الى أن الحكم جاء قاصرا في استظهار علاقة السببية بين الخطأ والنتيجة . فقد ثبت من التحقيقات ومن مدونات الحكم أن المسؤولية جنائية كانت أو ادارية - تقع على عاتق جهة الادارة وحدها لتقاعسها عن تنفيذ اخلاء المنزل من السكان ، مع أنه كان مقررا وأحيط به أولئك السكان ومن

بينهم الطاعن • فإذا استمر الساكن فى المنزل مع علمه علم اليقين بخطورة بقائه ، فإن هذا التصرف من جانبه لا يجوز أن يسأل عنه الطاعن ••

وقالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الاتهام :

« ولما كان عدم اذعان المجنى عليهم لطلب الاخلاء الموجه اليهم لا ينفى عن الطاعن الخطأ الموجب لمسئوليته عن الحادث ، اذ يصح فى القانون أن يكون الخطأ الذى أدى الى وقوع الحادث مشتركا بين المتهم والمجنى عليه ، فلا ينفى خطأ أحدهما مسئولية الآخر • وكان الخدم قد أثبت على الطاعن هذه المسئولية بأدلة سائفة تقوم أساسا على اهماله فى صيانة المنزل المنوط به دراسته والمسئول عنه وحده حسب اقراره ، على الرغم من التنبيه عليه بقيام خطر سقوط المنزل وتقصيره فى الحفاظ على سكان المنزل ودرء الخطر عنهم ، واقدامه على تأجيله قبيل الحادث مما تتوافر به صورة الخطأ المؤتم قانونا ، فلا جدوى مما يثيره الطاعن فى شأن النعى على قرار الهدم عدم استيفائه الشروط التى نص عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ ووصول القرار اليه بعد الحادث ، ذلك أن مجال البحث فى هذا الخصوص إنما يكون عند تطبيق ذلك القانون واعمال أحكامه مجردا عن النتيجة التى وقعت والرأى أدین الطاعن بها ، تأسيسا على توافر الخطأ فى حقه بصرف النظر عن قرار الهدم ، وهو ما يكفى لحمل قضاء الحكم المطعون فيه •

وكان لا مصلحة للطاعن فيما يثيره فى شأن مسئولية جهة الادارة تراخيها فى اخلاء المنزل من سكانه بعد اذ تحقق لها خطر سقوط المنزل ، ذلك أن تقدير وجوب هذا التدخل أو عدم وجوبه موكول للسلطة القائمة على اعمال التنظيم ، فإذا جاز القول بأن خطأها فى هذا التقدير يعرضها للمسئولية من ناحية القانون العام ، فإن ذلك إنما يكون بوصفها سلطة عامة ذات شخصية اعتبارية من أخص واجباتها المحافظة على الأمن وعلى أرواح الناس ، كما أنه يفرض قيام هذه المسئولية فإن ذلك لا ينفى مسئولية الطاعن ، طالما أن الحكم قد أثبت قيامها فى حقه ••• (٣٦) •

(٣٦) نقض جنائى ١٩٦٠/٣/٢٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٢٩٦ - ٥٩ •

- نقض جنائى ١٩٥٥/١٢/١٢ مجموعة الواعد القانونية ٢ - ٦٣٠ - ١٩٧ •

المبحث الخامس جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة

(١٤٢) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ،
وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن
المادي للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد
الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٤٣) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ،
فلم يعرف جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، وذلك اكتفاء بالنص
الذي جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنها الجريمة التي لا يقوم فيها الجاني
بتجديد الترخيص ، بعد مضي سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع
في تنفيذ الأعمال المرخص بها . مع ملاحظة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة
بالأساسات لا يعتبر شروعا في تنفيذ تلك الأعمال (المواد ٩ ، ١/٢٢ من
قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ٥٤ و ٥٥ من اللائحة التنفيذية للقانون) .

(١٤٤) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجنب) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ من ٢٣ .

ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) : وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة : فإذا كان العقاب المقرّر للجريمة ما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي جناية . وإذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة . وإذا كان العقاب ما نص في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

ويعتبر هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة (المادة ١/٢٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ الممدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد فى مواضيع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه فى تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

ويعتبر هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن تجريمها ورد فى تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الممدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

(سلبية - وقتية - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى أى الفعل أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية

(٢) . راجع المزيد من التاميل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى عدم قيام الجاني بتجديد الترخيص ، بعد مضي سنة على منحه هذا الترخيص ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، دون تدخل ارادة الجاني بعد ذلك تدخل متابعا على النحو الذى ذهبت اليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فاذا كان نشاط الجاني متعمداً أن يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوعية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٣٦ .

(٥) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣٦ .

سنة ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المقصود فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وتطبق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم القيام بتجديد الترخيص بعد مضي سنة دون أن يشرع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مضرّة بالمصلحة العامة وجرائم مضرّة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضارارا أظهر من اضاراه بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، الجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد معينهم أظهر من أضراره بالمصلحة العامة
الجريمة. من الجرائم المصرة بأحد الناس (٧) .

وتطبق هذه القاعدة على جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي
سنة ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المصرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط
الجانبي فيها - وهو عدم القيام بتجديد الترخيص - بعد مضي سنة على منحه
هذا الترخيص ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المخصص بها - يضر
بالمصلحة العامة أظهر من أضراره بالمصلحة الخاصة بالجانبي من جهتين : الأولى
أنه يفوت على الجزالة العامة للدولة الحصول على رسوم تجديد الترخيص ،
والثانية أنه يؤدي إلى التراخي في الشروع في تنفيذ أعمال البناء المخصص لها
مما يزيد في أزمة الاسكان المطاحنة التي تمر بها البلاد في الوقت الحاضر .

(١٤٥) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون
يبين الفعل المكون للجريمة ، والمقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن
يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، مسارياً على مكان
وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد
مضي سنة إلى الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم
حيث يمكن القول بأنه يتضمن البند الأول للحكم المنصوص عليه في
قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وذلك
على التفصيل الآتي :

١ - في الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم :

نص المادة ٥ من الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الخاص
بمصلحة التنظيم على أنه :

« كل رخصة لا يعمل صاحبها بها ، في ظرف سنة من تاريخ الحصول
عليها ، تكون لاغية لفوات أجلها » .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المصرة بالمصلحة العامة والجرائم المصرة بأحد الناس
البند ١٢ ص ٣٥ .

(٨) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ .

كما تنص المادة ١٨ من ذات الأمر العالي على أنه :

« من يخالف حكماً من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب بالعقوبات الآتية :

أولاً : اجراء أعمال بدون رخصة ، وخارجة عن خط التنظيم أو الحد المعين للتعلية ، يستوجب توقيع العقوبة المدونة بالمادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأهل ، وتوقيع العقوبة المدونة في المادة (٣٣١) من قانون العقوبات المختلط ، وذلك فضلاً عن عدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

ثانياً : اجراء أعمال بدون رخصة ، انما داخله في خط التنظيم ، يستوجب توقيع العقوبة المقررة في المادتين المذكورتين آنفاً ، وذلك فضلاً عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة » (٩) .

وبين من هاتين المادتين أنهما تتضمنان البنود الأولى للحكم النصوص عليه في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ذلك أنه بالرغم من أن المادة ١١ من الأمر العالي المذكور لم تنص على عقوبة جنائية على عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، الا أن مفهوم المخالفة يؤدي إلى القول بأن عدم تجديد الترخيص يؤدي إلى الغائه ، وأن اجراء الأعمال بعد ذلك يكون بدون ترخيص ويدخل في نطاق التجريم .

٢ - في القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني :

تنص المادة ١/١٤ و ٢ من القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني على أنه :

« ١ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل ، الا بعد سبعة أيام ، من تاريخ اخطاره كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .

٢ - اذا مضي أكثر من سنة واحدة على الترخيص ، دون أن يباشر عمل ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعارض في المعاد المتقدم ذكره اقامة البناء .

وعليها أن تبين له في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ المخالفة التعديلات أو التصحيحات التي يجب ادخالها على الرسومات المقمة . وفي هذه الحالة تطبق الأحكام الواردة في الفقرتين الأخيرتين من المادة ١١ » .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون ، يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٣ الى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو عدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد » (١٠) .

وبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ ، فلم ينص على التجريم النصريح لعدم تجديد الترخيص بعد سنة . ولكن المادة ٢/١٤ لم تخلو من جزاء ادارى - فى حالة مضي سنة واحدة على الترخيص دون أن يباشر عمل - وهو جواز معارضة السلطة القائمة على أعمال التنظيم فى الشروع فى العمل بعد ذلك .

٣ - فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة ١٦ من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه :

« ١ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل ، الا بعد سبعة أيام من تاريخ اخطاره كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم .
٢ - واذا مضى أكثر من سنة واحدة على الترخيص ، بدون أن يشرع فى تنفيذ أى عمل من أعمال البناء ، جاز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تعارض بعد انتهاء الميعاد المتقدم ذكره فى اقامة البناء ، وذلك بكتاب موصى عليه . وعليها أن تبين له فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ المعارضة التعديلات التى يجب ادخالها على المشروع السابق الترخيص به . وفى هذه الحالة تطبق الأحكام الواردة فى الفقرتين الأخيرتين من المادة ١٣ .
واذا أوقف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر وجب على المرخص له أن يخطر كتابة السلطة القائمة على أعمال التنظيم باستئناف العمل » .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو لائحته التنفيذية ، يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش . ويجب الحكم فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة حسب الأحوال » .

وبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالأمر العالي

(١٠) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ فى ١٩٤٠/٦/٢٠

- راجع النشرة التشريعية العدد السادس (يونيو سنة ١٩٤٠)

الصادر سنة ١٨٨٩ والقانون ١٩٤٨/٩٣ ، فلم ينص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، ولكن المادة ٢/١٦ لم تخلو من جزاء إداري في حالة مضي سنة واحدة على الترخيص دون أن يشرع في تنفيذ أى عمل من أعمال البناء - وهو جواز ممارسة السلطة القائمة على أعمال التنفيذ بعد انتهاء الميعاد .

٤ - في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٤ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني على أنه :

- ١ - إذا مضي أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخصة فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ، ويتبع في تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة السابقة .
- ٢ - ويجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم أن تمتنع عن تجديد الترخيص ، وذلك بكتاب موصى عليه تبين فيه أسباب الرفض .
- ٣ - ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا في أعمال البناء بالمعنى المقصود في هذه المادة .

كما تنص المادة ٣٠ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على ألف قرش . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص » (١٢) .

وبين من هاتين المادتين أن المشرع قد نص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة لأول مرة في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ ، دون الوقوف عند الجزاء الإداري المنصوص عليه في الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٩ والقانونين ١٩٤٠/٥١ و ١٩٤٨/٩٣ . فقد بدأت المادة ٤ بترتيب التزام على عاتق صاحب الشأن بعد مضي سنة واحدة على منح

(١١) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٠ في ١٩٤٨/٧/١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٤٨) .

(١٢) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٨ مكرر في ١٩٥٤/١٢/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد ١٢ (ديسمبر سنة ١٩٥٤) ص ٢٧٠ .

١٢ترخيص بقولها « وجب عليه تجديد الترخيص » ، ثم فرضت المادة ٣٠ عقوبة جنائية على كل مخالفة لأحكام هذا القانون . هذا فضلا عن الجزاء الإداري الذي كان يتردد في القوانين السابقة والمتمثل في جواز امتناع السلطة القائمة على أعمال التنظيم عن تجديد الترخيص ، وذلك بكتاب موسى عليه تبين فيه أسباب الرفض .

٥ - في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ٤ من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني على أنه :

١ - إذا مضى أكثر من سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص ، ويتبع في تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة الثانية .
٢ - ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات شروعا في أعمال البناء بالمعنى المقصود في هذه المادة » .

كما تنص المادة ١/١٦ من ذات القرار الجمهوري بالقانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها . ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة ، فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة (١٤) » (١٣) .

وبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالقانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني وذلك بالنص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة واحدة على منحه دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها .

٦ - في القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء :

تنص المادة ٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

(١٣) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٣١ في ١٩٦٢/٢/٤ .
- راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

١٥ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي بينها اللائحة التنفيذية .

٢ - وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً في التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يماثل بالمجلس ويفرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له » .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وقضت المادة (٩) بالزام صاحب الشأن بتجديد الترخيص ، فإذا مضت سنة من تاريخ منحه إياه ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص فيها . وفي تطبيق هذا الحكم أوضحت المادة المذكورة أن اتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات لا تعتبر شروعاً في البناء . وقد حسم المشروع ماثار في ظل القانون الحالي عن احتساب بدء التجديد وجواز تكراره ، بأن نص على أن يكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى . كما نصت المادة المذكورة على أن يتبع في طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي بينها اللائحة بدلاً من الأحكام المقررة في شأن الطلبات الجديدة كما هو الوضع في القانون الحالي ، إذ الفرض أن ترخصاً سبق منحه يجرى تجديده ، ومن المتصور أن تكون اجراءات التجديد أخف من اجراءات الترخيص الجديد خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده » (١٤) .

(١٤) راجع الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع في ١٩٧٦/٩/٩

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ .

وبين من هاتين المادتين أن المشرع تابع منهجه السالف بالقانون ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٦٢/٤٥ وذلك بالنص على التجريم الصريح لعدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة واحدة على منحه ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها . وقد حسم المشرع - كما قالت المذكرة الايضاحية للقانون - أمرين ثارا في ظل القانون الملغى ١٩٦٢/٤٥ بخصوص احتساب بدء التجديد وجواز تكراره . فقرر بالنسبة للأمر الأول أن التجديد يكون لمدة سنة واحدة تبدأ من اليوم التالي لانقضاء السنة الأولى . كما قرر بالنسبة للأمر الثاني مبدأ التجديد السنوى للترخيص ، مع التخفيف من اجراءات طلب التجديد على النحو المبين باللائحة التنفيذية للقانون ، بدلا من الأحكام المقررة في القانون الملغى ، اذ الفرض أنه قد سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب الترخيص المطلوب تجديده .

(١٤٦) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١٥) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم تجديد الترخيص ، والعنصر الثانى يتعلق بالمدة -وهى مضي سنة على منح الترخيص ، والعنصر الثالث يتعلق بسبب المخالفة ، وهو عدم الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : عدم تجديد الترخيص :

تنص المادة ١/٩ من قانون المبانى الخالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة هو عدم تجديد

(١٥) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

الترخيص : فهذا المنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم تجديد الترخيص .

ويلاحظ أن مبدأ التجديد السنوي للترخيص منصوص عليه منذ قرن من الزمان على النحو الذي رأيناه في المادة ٥ من الأمر العالي الصادر في ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ التي تنص على أن : « كل رخصة لا يعمل صاحبها بها ، في ظرف سنة من تاريخ الحصول عليها ، تكون لاغية لفوات أجلها » (١٦) .

كما يلاحظ أن التجديد السنوي للترخيص أصبح وجوباً لأول مرة منذ حوالي الثلاثين سنة على النحو الذي رأيناه في المادة ٤ من القانون ١٩٥٤/٦٥٦ التي كانت تنص على أنه : « إذا مضى أكثر من خمسة وأخيرة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص » (١٧) .

وأخيراً يلاحظ أن المشرع تابع منهجه السالف في التجديد الوجوبي للترخيص ، وذلك على النحو الذي رأيناه في المادة ٤ من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ ، ثم في المادة ٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

والفرض في هذه الجريمة وجود ترخيص سابق ، وهذا أمر طبيعي ، لأن تجديد الترخيص لا يرد على فراغ ، وإنما يرد على ترخيص سبق منحه . ويجب أن يكون الترخيص الأصلي صادراً من الجهة الإدارية المختصة بمشؤون التنظيم ، وهي الإدارة الهندسية التابعة للقسم الواقع في دائرته . والمقار الصادر بخصوصية الترخيص (المادة ٥ من قانون المباني الحالي) .

كما يجب أن يكون الترخيص الأصلي صحيحاً ، بأن يكون قد أرفق به بالبيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون (المادة ٥ من قانون المباني الحالي) . ويقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق للائحة التنفيذية

(١٦) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤٠٧ .

(١٧) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤١٠ .

(١٨) راجع المزيد من التأصيل والتفصيل البند ١٤٥ ص ٤١١ و ٤١٢ .

للقانون ، ومرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة لتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة (المادة ٥٤ من اللائحة التنفيذية) (١٩) .

العنصر الثاني : مضي سنة على منح الترخيص :

تنص المادة ١/٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« اذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ... » .

وبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثاني** من العناصر المكونة للركن المادي لمبرية عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة هو مضي سنة على منح الترخيص . فهذا العنصر يتعلق بالمدة وهي مضي سنة على منح الترخيص الأصلي .

وفي ظل القانون الملغى ١٩٦٢/٤٥ ثار التساؤل بخصوص احتساب بدء التجديد وجواز تكراره . ولقد حسم المشرع - كما قالت المذكرة الايضاحية هذين الأمرين - فقرر المشرع أن احتساب بدء التجديد يكون بعد مضي سنة واحدة فقط على منح الترخيص ويكون حساب مدة تلك السنة بالتقويم الميلادي (المادة ٤/١٥ مرافعات) . وإذا صادف آخر يوم في السنة عطلة رسمية امتد الميعاد الى أول يوم عمل بعدها (المادة ١٨ مرافعات) .

كما قرر المشرع عدم جواز تكرار التجديد ، فلا يكون هذا التجديد الا مرة واحدة فقط أي لمدة سنة واحدة . فإذا استخرج صاحب الشأن الترخيص الأصلي ، ثم مضت السنة الأولى على منح الترخيص ، دون أنه يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، أمكنه التقدم للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، لتجديد الترخيص لمرة واحدة فقط ، ولمدة سنة واحدة فقط . فإذا انقضت السنة الثانية ، دون أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، فلا يجوز له أن يلجأ للجهة الادارة مرة ثانية لتجديد الترخيص لمرة ثانية . ويترتب على ذلك سقوط الترخيص الأصلي المجدد لعدم جدية صاحبه الشأن في اقامة الأعمال المرخص بها .

العنصر الثالث : عدم الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها :

تنص المادة ٩ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

(١٩) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٦٢ ص ١٥٢ .

١ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ...
٢ - وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا في التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات .

ويبين من هاتين الفقرتين أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المبادئ لمبرية عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة هو **عدم الشروع في تنفيذ الأعمال المرخص بها** . فهذا العنصر يتعلق بسبب المخالفة وهو عدم شروع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها .

ويلاحظ أولا أن تجديد الأعمال المرخص بها لا تخرج عن أن تكون مجموعة من المجموعات الأربع من أعمال البناء المنصوص عليها في المادة ٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣ وهي :

- المجموعة الأولى : إنشاء المباني الجديدة .
- المجموعة الثانية : اقامة أعمال .
- المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدمير ، أو الهدم .
- المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية (٢٠) .

ويلاحظ ثانيا أن مجرد اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات لا يعتبر شروعا في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، فإذا كان اتمام تلك الأعمال يعتبر بداية للبناء ، الا أن المشرع لم يكتف بذلك ، ومن ثم فيتعين على صاحب الشأن أن يتجاوز هذا الحد حتى يدل على جديته في اقامة الأعمال المرخص بها .

ويلاحظ ثالثا أن أعمال الحفر متعددة الأغراض : فمنها الحفر للتطهير والازالة ، والحفر لتخليق مناسيب أو ميول أو تسوية ، والحفر لتوسيع جزء من الموقع ليدروم أو حمام سباحة أو لأي غرض تصميمي يقتضى عمل مناسيب عميقة . ولكن الغرض الوارد بالنص هو الحفر لقواعد الأساسات بأنواعها سواء كان الحفر بأييد والمناولة بأييد أو بالمجبل والعلق والمجزل أو بواسطة مزلقان أو مدرج داخل الحفرة أو بالمناولة بالحزام الآلي المتحرك أو بالجرارات ذات الجنزير أو العجل الكاوتشوك أو البلدوز أو غيرها . وكذلك تختلف أنواع الأساسات : فمنها الأساسات العادية والمساحة والصلب والطوب

والخشيش ، ومنها الأسيااسات المستمرة أو المنفصلة أو المتصلة أو الميكانيكية أو غيرها (٢١) .

(١٤٧) الركن المعنوي للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويشخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آتمة ، أى نتيجة خطأ يستند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه قصد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون . أى توجيه الإرادة لأحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول : ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (٢٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة ، عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، نجد أن القصد الجنائي مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ٩ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي فى جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة . فهنا يفترض من المشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٤٨) العقوبة المقررة للجريمة - احالة (٢٣) :

(١٤٩) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (٢٤) :

(٢١) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣١٦ .

(٢٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٢ .

(٢٣) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧٦ ص ١٩٦ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٥ ص ٣٢٨ .

(٢٤) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٦ ص ٢٤٠ .

(١٥٠) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة عدم تجديده الترخيص بعد مضي سنة ، وذلك على التفصيل الآتي :

١ - الشروع في أعمال البناء التالية لأعمال الحفر شرط لعدم سقوط الترخيص :

تتلخص وقائع الدعوى - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في أنه بمقتضى عقد مقاوله مؤرخ ١٢/١٠/١٩٥٩ ، تمهد الطاعن ببناء عمارة من أربعة طوابق فوق البدروم ، على قطعة أرض مساحتها ٩٥٠ مترا مربعا ، مملوكة لابنة المظنون عليه المشمولة بقوامته ، مقابل خمسة وخمسين ألفا من الجنيهات ، وذلك وفقا للشروط والمواصفات المنصوص عليها في العقد . ويتاريخ ٨ مايو سنة ١٩٦٠ عدل الطرفان العقد واتفقا على بناء طابقين بدلا من أربعة طوابق .

واذ دب النزاع بين الطرفين أثناء البناء ، فقد اقام الطاعن الدعوى رقم ١٠٤٢ سنة ١٩٦١ القاهرة الابتدائية ضد المظنون عليه الأول عن نفسه وبصفته قيسا على ابنته ، طلب فيها الحكم بالزامه بأن يدفع له مبلغ ١٥٥٠٠ ج (من ذلك مبلغ ١٠٥٠٠ ج باقى قيمة ما أتته من أعمال بالمعمارة و ٥٠٠٠ ج تمويضا له عن عدم وفاء المظنون عليه الأول بالتزاماته) . وأسس دعواه على أن المظنون عليه أخل بالتزاماته اذ باعه وفقا لشروط العقد قطعة أرض فضاء كمقدم للمقاوله ، على أنها خالية من الرهن ، ثم تبين أنها مرهونة للبنك القارى . وأنه لم يستخرج ترخيصا للبناء وتأخر فى اعداد المياه اللازمة وفى تعيين المهندس المشرف اعمالا لشروط العقد مما ترتب عليه تعطيل الأعمال وعدم تمكنه من اقامة البناء .

كما اقام المظنون عليه الأول عن نفسه وبصفته الدعوى رقم ١٠٥٤ سنة ١٩٦٢ القاهرة الابتدائية ضد الطاعن ، طلب فيها الحكم بفسخ عقد المقاوله ، مع الزام الطاعن بأن يدفع له مبلغ ١٥٥٨٦ ج و ١٨٠٠ م (من ذلك مبلغ ٨٩٩٣ ج و ٤٠ مليا قيمة ما بقى فى ذمته من مبلغ ١٨٠٠٠ ج تسلمه منه بعد خصم مبلغ ٥٤١٣ ج و ٨٢٠ م قيمة الهياكل الحرسانية التى اقامها حسبما جاء بتقريرى خبرى دعوى اثبات الحالة رقم ٢٣٤٤ سنة ١٩٦٠ و رقم ١٠٠٥٢ سنة ١٩٦٠ مستعجل القاهرة ، والباقي وقدره ٣٠٠٠ ج قيمة تعويض الضرر الذى أصابه من جراء عقود الطاعن عن الوفاء بالتزاماته) . وأسس دعواه على أن الطاعن لم يلتزم باليعاد المتفق عليه لانمام المقاوله وهو

اثنا عشر شهرا من تاريخ التعاقد ، ولم يتم من البناء سوى الهياكل الخرسانية وعلى نحو مريب ، ثم توقف عن العمل ، وبقيت ذمته مشغولة بالمبلغ المطالب به •

وبعد أن قررت المحكمة ضم الدعويين حكمت بتاريخ ١٩٦٣/٥/٢٦ على الدعوى رقم ١٠٤٢ سنة ١٩٦١ المرفوعة من الطاعن برفضها ، وفي دعوى المطعون عليه رقم ١٠٥٤ سنة ١٩٦٢ بفتح عقد المقاوله المؤرخ ١٩٥٩/١٠/١٢ وملحقه المؤرخ ١٩٦٠/٥/٨ وبالزام الطاعن بأن يدفع للمطعون عليه بصفته مبلغ ٩٩٩٣ ج و ٤٠ م •

استئناف الطاعن . هذا الحكم لدى محكمة استئناف القاهرة ، وقيد الاستئناف برقم ١٥٩٣ سنة ٨٠ ق • بتاريخ ١٩٦٥/١١/٩ حكمت المحكمة بتعديل الحكم المستأنف فيما قضى به من الزام الطاعن بأن يدفع للمطعون عليه مبلغ ٩٩٩٣ ج و ٤٠ م الى مبلغ ٨٣٣٥ ج •

ظن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بالأوجه الثانى من السبب الأول للخطأ فى تطبيق القانون ، وفى بيان ذلك يقول أن الحكم الابتدائى الذى أيدىه الحكم المطعون فيه وأحال اليه فى أسبابه ، ذهب الى أن الأرض الفضاء التى اتفق على بيعها للطاعن مقابل مقدم المقاوله ، ليست موهنة للبنك العقارى ، واستند فى ذلك الى أن البنك فك الرهن بموجب خطاب استصدره المطعون عليه الأول من البنك ، فى حين أن فك الرهن لا يثبت الا وفقا لاجراءات معينة نظمها قانون الشهر العقارى • كما ذهب الحكم الى أن المطعون عليه استخرج الرخصة رقم ١٠٥٣ سنة ١٩٥٥ بتاريخ ١٩٥٨/٩/١١ ، ورتب على ذلك القول بأن المطعون عليه أوفى بهذا الالتزام ، فى حين أن الرخصة المشار اليها تعتبر نافذة المفعول لمدة سنة واحدة فقط وفقا لقانون التنظيم • مما يؤده أن تعتبر هذه الرخصة قد سقطت قبل إبرام عقد المقاوله فى ١٩٥٩/١٠/١٢ • واذا نفى الحكم المطعون فيه رغم ذلك كل تقصير عن المطعون عليه ، وقرر أنه سدد الى الطاعن مبالغ جملتها ١٧٠٠ ج حال أنه لم يتم بالوفاء بالتزاماته المشار اليها ولم يمين المهندس المشرف الا بعد البدء فى العمل ولم يتم بتوصيل المياه اللازمة لعملية البناء ، فإن الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون •

وقالت محكمة النقض كلمتها فى هذا الشق من النزاع :

« وحيث ان النعى فى شقه الثانى فى خصوص ما يثيره الطاعن بشأن رخصة البناء مردود ، بأن المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤

في شأن تنظيم البناء والتقى يحكم واقعة اندعوى نصت على أنه ، اذا مضى اكثر من سنة واحدة على منح ترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص . ويتبع في تقديم طلب التجديد والبت فيه أحكام المادة السابقة ٠٠٠ ولا يعتبر اتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات شروعا في أعمال البناء بالمعنى المقصود في هذه المادة ، فقد دلت على أنه متى شرع صاحب الشأن في خلال سنة من تاريخ منح الترخيص ، في أعمال البناء التالية لأعمال الحفر ، فإن الترخيص لا يسقط ويظل ساري المفعول دون حاجة الى تجديده .

ولما كان يبين من عقد المقاولة المودع ملف الطعن أنه قد ضمن بيانه التمهيدى ، أن المظنون عليه الأول حصل بصفته على قرار من محكمة القاهرة للأحوال الشخصية بتاريخ ١٩٥٦/٣/٦ بالاذن له بإنشاء عمارة من طابق أرضى وأربعة طوابق علوية على حوالى تسعمائة مترا مربعا من الأرض المذكورة ، وترخيص من مصلحة التنظيم ببلدية القاهرة رقم ١٠٣٥ سنة ١٩٥٥ ببناء العمارة على هذا النحو وفقا لرسوم اعتمدت عند الترخيص ، وقد وضعت الاساسات الميكانيكية للبناء بمعرفة شركة (خيتينا) بناء على تصاقد خاص معها ، كل ذلك قبل صدور القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ الخاص بتنظيم أعمال الهدم والبناء .

ونظرا لتوقف العمل في البناء مدة تزيد على ثلاثة أشهر ، ولرغبة الطرف الأول - المظنون عليه بصفته - في اتمام العمارة ، فقد أخطر الإدارة العامة للمباني بوزارة الشئون البلدية والقروية بما تم من عمل قبل القانون رقم ٣٤٤ لسنة ١٩٥٦ وبرغبته في اقامة أربعة طوابق على الطابق الأرضى ، وطلب منها افادته عما اذا كان القانون المذكور يسمح له بالاستمرار في البناء . فورد الرد في ١١ سبتمبر ١٩٥٨ بأن القانون يسمح بذلك على اساس اخطاره .

فإن مؤدى ذلك مرتبطا بحكم المادة الرابعة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ على النحو السالف يبيانه ، أن يعتبر الترخيص رقم ١٠٣٥ سنة ١٩٥٥ الذى حصل عليه المظنون ضده ترخيصا قائما . لما كان ذلك فإن الحكم المظنون فيه اذ اعتد بهذا الترخيص. في الرد على ادعاء الطاعن من تقصير المظنون عليه في هذا الخصوص لا يكون قد خالف القانون ، (٢٥) .

٢ - تاشيرة جهة الادارة على الترخيص بالتجديد

تعتبر قرارا اداريا :

تتلخص وقائع الدعوى - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر أوراق الطعن - في أن مدير عام تفتيش رى قنبا اوسل في ٢٤ فبراير سنة ١٩٥٩ خطابا الى مدير مصنع شركة السكر بنجع حمادى تضمنته :

(أولا) أن التفتيش المذكور اصدر في عام ١٩٣٤ ترخيصا للشركة بإقامة سقالة على النيل ، ونص فيه على أن مدته عشر سنوات ابتداء من أول يناير سنة ١٩٣٤ ، وأن على المرخص اليها أن تقدم طلبا لتجديد الترخيص قبل انتهاء المدة بشهرين على الأقل . وأنه اذا كانت الشركة لم تقدم هذا الطلب فى الميعاد ، فإن الترخيص يكون قد انتهى بانتهاء مدته فى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ ، ويكون انتفاع الشركة بالسقالة موضوع الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند . وأنه اذا كانت الشركة قد قامت بدفع الجمول الى نهاية ١٩٤٨ ، والجمول المستحقة من أول يناير سنة ١٩٥٣ حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٥٨ ، فإنه يكون باقيا فى ذمتها الجمول المستحقة من ١/١/١٩٤٩ الى ٣١/١٢/١٩٥٢ ومقدارها ٧٢ ج بواقع ٦٨ ج فى السنة .

(ثانيا) أن التفتيش اصدر ترخيصا للشركة فى عام ١٩٤٩ بإنشاء سقالة أخرى عليها ونش ، وقد نص فى هذا الترخيص على رفع الجمل المستحق من أول يناير فى كل سنة ، وعلى أنه اذا تأخر الدفع لفاية ١٥ يناير يصبح الترخيص لاغيا من نفسه ، واذا كانت الشركة لم تدفع سوى الجمل المستحق عن السنة الأولى ، فإن هذا الترخيص يعتبر ملفيا من تلقاء نفسه ابتداء من ١/١/١٩٥٠ وبالتالي يكون انتفاع الشركة بالسقالة موضوع هذا الترخيص انتفاعا بغير سند ، ويستحق عليها الجمل المقابل لهذا الانتفاع ابتداء من ١/١/١٩٥٠ الى ٣١/١٢/١٩٥٨ ، واذا كانت الشركة قد قامت بدفع الجمل المستحق من أول يناير سنة ١٩٥٣ حتى ديسمبر سنة ١٩٥٨ ، فإنه يكون باقيا فى ذمتها الجمل المستحق من ١/١/١٩٥٠ حتى ٣١/١٢/١٩٥٢ ومقداره ٣٠ جنيها بواقع ١٠ ج سنويا .

(ثالثا) أن الشركة تستعمل مرساة على النيل لصنل مملوك لها من سنة ١٩٣٧ ، وقد استحق عليها الجمل المقابل لهذا الانتفاع من ١/١/١٩٤٣ حتى ٣١/١٢/١٩٨٥ . واذا قامت بدفع المستحق من ١/١/١٩٥٣ حتى ٣١/١٢/١٩٥٨ فإنه يكون باقيا فى ذمتها الجمول المستحقة من أول يناير سنة ١٩٤٣ حتى ٣١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ومقداره ٦٣٠ ج بواقع ٦٣ ج سنويا .

وللتفتيش التفيتيش في كتابة هذا الى أن مجموع المستحق على اشركه يكون لذلك مبلغ ٧٣٢ج ، طلب منها اداءه في خلال شهر من تاريخ هذا الكتاب ، وهدمها في حالة التأخير بتوقيع الحجز الإداري على أموالها استنادا الى القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ في شأن الحجز الإداري . وبتاريخ ٢٥ من مايو سنة ١٩٥٩ أرسلت الشركة المطعون ضدها شيكا بمبلغ ٧٣٢ج الى السيد/مفتش رى قننا ، وأرقت به خطايا ضمنته أنه مع اصرارها بعدم احقية التفيتيش في مطالبتها بهذا المبلغ ، فانها اضطرت لدفعه تفاديا من اجراءات الحجز الإداري التي حدد التفيتيش باتخاذها ضدها ، مع احتفاظها بالمق في استرداد ما دفعته .

ثم رفعت الشركة في ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٥٩ الدعوى رقم ٤٩٣ سنة ١٩٥٩ كلى قضا على الوزارة الطاعنة قائلة : انه اذا كان هذا المبلغ عبارة عن رسوم استحققت عليها ، وسقط حق الوزارة في اقتضاها بالتقادم الخمسى ، وكان سدادهما لذلك المبلغ سدادا اضطراريا لتفادى اجراءات الحجز الإداري التي حدد بها تفتيش الرى ، وكانت الوزارة الطاعنة في قبضها له قد استلمت ما ليس مستحقا لها ، فان للشركة أن تطالب باسترداده عملا بالمادة ١٨١ من القانون المدنى ، ومن ثم فقد طلبت الشركة في دعواها الحكم :

(أولا) بعدم احقية وزارة الأشغال (الطاعنة) في مطالبتها بمبلغ ٧٣٢ج وبرائة ذمتها من هذا المبلغ لانقضائه بالتقادم الخمسى .
(ثانيا) بالزام الوزارة بأن ترد لها مبلغ ٧٣٢ج والفوائد القانونية بواقع ٤٪ سنويا من تاريخ دفعه فى ٢٥ من مايو سنة ١٩٥٩ حتى السداد .

وقد اجابت الوزارة الطاعنة على هذه الدعوى بان انتفاع الشركة بالانشآت موضوع التراخيص الصادرة اليها يعتبر بعد الفاء هذه التراخيص بطريق القصب ، ومن ثم يكون المبلغ المطالب به ربما مستحقا فى ذمة حائز سىء النية ، فلا تسقط الا بخمس عشر سنة .

وبتاريخ ١٦ مايو سنة ١٩٦١ حكمت محكمة قضا الابتدائية للشركة المطعون ضدها بطلباتها سالفة البيان . وأقامت قضاها على أن المبلغ المطالب برده عبارة عن رسوم سقط حق الوزارة في اقتضاها بقضى أكثر من خمس سنوات على تواريخ استحقاقها .

استأنفت الوزارة الطاعنة هذا الحكم لدى محكمة استئناف اسيرط ، وقيد استئنافها برقم ٣٩٢ سنة ٣٦ قضائية . ولدى نظر الاستئناف ،

دفعت بجلسة ١٩ من ديسمبر سنة ١٩٦٢ بعدم اختصاص محكمة أول درجة ولايا بنظر الدعوى ، استنادا الى القول بأن العلاقة القانونية بينها وبين الشركة علاقة تماقدية موضوعها اشغال مال عام ، وأنها لذلك تعتبر من قبيل العقود الادارية ، واذ كانت الدعوى تتضمن منازعة متعلقة بمقعد اداري ، فإن مجلس الدولة يختص دون غيره بها عملا بالقانون رقم ١٦٥ لسنة ١٩٥٥ .

وبتاريخ ٢٢ من مايو سنة ١٩٦٣ حكمت محكمة الاستئناف (أولا) بقبول الاستئناف شكلا . (ثانيا) برفض الدفع بعدم الاختصاص الولائي بنظر الدعوى وباختصاص القضاء الاداري بنظرها . (ثالثا) برفض الاستئناف موضوعا وتأييد الحكم المستأنف .

وبتقرير تاريخه ٢١ من يولية سنة ١٩٦٣ طعنت وزارة الأشغال في هذا الحكم بطريق النقض ...

وقالت محكمة النقض كلمتها في هذا الشق من النزاع :

« وحيث ان الطاعنة تنعى في الوجه الثاني من السبب الثاني على الحكم المطعون مخالفة القانون ، وفي بيان ذلك تقول أنه اقام قضاءه ببراءة ذمة الشركة المطعون ضدها من المبلغ الذي وقعت الطاعنة على أساس تكييف خاطئ لسندها في وضع يدها على المال العام ، اذ اعتبر انتفاعها بهذا المال مستندا الى التراخيص الصادرة اليها من وزارة الأشغال ، ورتب على ذلك أن المقابل يكون رسما مما سقط بخمس سنوات وليس ريبا ، وهذا من الحكم خطأ في القانون »

ذلك أن الترخيص الصادر للشركة في سنة ١٩٣٤ ينص على أن مدته عشر سنوات ، وأن على المرخص لها أن تقدم طلبا لتجديده قبل نهاية هذه المدة بشهرين على الأقل واذ كانت الشركة المطعون ضدها لم تتقدم بهذا الطلب في الميعاد المذكور ، فإن الترخيص يكون قد انتهى في ٣١ ديسمبر سنة ١٩٤٣ بانتهاء مدته ، ويكون انتفاع الشركة بالمال العام موضوع هذا الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند قانوني ، ولا يغير من ذلك استمرار الشركة في سداد مقابل الانتفاع سنويا حتى نهاية سنة ١٩٤٨ ، طالما أن الترخيص لم يجدد لها ، وطالما أنها ملزمة على أي حال بدفع مقابل انتفاعها بغير سند بوصفه ريبا مستحقا للوزارة ، كذلك فإن الترخيص الصادر للشركة في سنة ١٩٤٩ ينص على وجوب دفع الجمل في أول يناير من كل سنة ، وعلى أنه اذا تأخر دفعه لغاية يوم ١٥ من الشهر المذكور يصبح لاغيا من نفسه .

ولما كانت الشركة قد توقفت عن دفع هذا الجعل عن السنة الثانية ، فإنه يعتبر ملغيا ابتداء من ١٦ يناير سنة ١٩٥٠ ، وبالتالي يعتبر انتفاع الشركة بالمال موضوع هذا الترخيص بعد هذا التاريخ انتفاعا بغير سند ، ولا يسقط حق الوزارة في المطالبة بمقابل هذا الانتفاع الا بخمس عشرة سنة . واذا اقام الحكم المطعون فيه قضاءه على أن هذين الترخيصين قد تجددتا تجديدا ضمنيا فإنه يكون مخالفا للقانون . ذلك أن الترخيص بالانتفاع بالمال العام سواء كان قرارا اداريا يصدر من جهة الادارة بإرادتها المنزلة ام كان عقدا اداريا يجب أن يتوافر لتجديده من الشكل والاجراء ما يجب ان يتوفر لانقاده لأول مرة ، وهو ما لم يثبت تحققه في خصوص هذه الدعوى .

وحيث ان هذا النمي مردود ، بأن الحكم الابتدائي الذي أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه - على ما يبين من أسبابه الواردة في الرد على الوجه السابق - قد استند فيما استند اليه في القول بقبول جهة الادارة استمرار الترخيص لمدة جديدة الى أن أشرت على هذه التراخيص بالتجديد في فترة لاحقة لانتهاء مدتها - واذا كان هذا الذي قرره الحكم المطعون فيه ليس محل نفي من الطاعة ، وكان تاشير جهة الادارة على التراخيص بتجديدها بعد انتهاء مدتها تعتبر قرارا اداليا منها بإجراء هذا التجديد ، وهذا القرار يفيد بذاته أن جهة الادارة اعتبرت التراخيص قائمة في مدة السابقة على تجديدها اذ أن التجديد لا يرد على ترخيص سبق الغاؤه . لما كان ذلك ، فإن هذا الذي استند الى التراخيص الصادرة اليها وما رتب على ذلك من اعتبار مقابل الانتفاع رسما ، وبالتالي يكون النمي على أسبابه الأخرى - بفرض صحته - غير منتج « (٢٦) » .

المبحث السادس جريمة عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات

(١٥١) النصوص القانونية :-

تنص المادة ١١ من قانون المباني الخالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

- « يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية ، وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة »
- ٢ - ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعممة ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة يشئون التنظيم . اما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ ، فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقا للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .
- ٣ - ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها »

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ الصادر فى ١/٦/١٩٩٢ على أنه :

- « مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له »

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون فى هذا الصدد :

- « ونصت المادة (١١) على وجوب اتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية

المقررة ، وهذا الحكم الأخير مستحدث ليس له نظير في القانون الحالي .
وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المقامرين دأبت على الغش في المراهة
مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق . ويغنى عن البيان أن هذه
المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أيا كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا
أو غير ذلك .

وحظرت المادة المذكورة ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى
الرسومات المعتمدة ، مما يمس تخطيط البناء أو مطابقته للقانون أو لائحته
أو القرارات المنفذة له ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة
المختصة ، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ ، مثل
التعديل فى مواقع الفتحات أو اختلاف أبعادها وما يماثل ذلك مما لا يؤثر
على جوهر التصميم أو يخل بالاشتراطات المقررة ، فيكتفى فى شأنها بإثبات
الجهة المختصة على الرسومات المعتمدة أصولا وصورا ، وكل ذلك وفقا
للاحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

واحكاما للرقابة أوجبت المادة المشار اليها الاحتفاظ بصورة من
الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال
عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالي .

ومن المعروف أن القانون المدنى قد تضمن وهو بصدد تنظيم عقد المفاوضة
أحكاما مؤداها تضامن المهندس المعماري والمقاول فى ضمان ما يحدث خلال
عشر سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل - من تهدم كل أو جزئى فيما شيداه
من مبان أو اقامة منشآت ، فلو كان التهدم ناتج عن عيب من الأرض ذاتها
أو كان رب العمل قد أجاز اقامتها . وأن هذا الضمان يشمل ما يوجد فى
المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته (١) .

(١) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون المباني
الحالى ١٩٧٦/١٠٦ للواد ٣١ ، ٣٢ ، ٤٧ ، ٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥٣ ، للتسلية بموضوع الجريمة
الحالية (الواد ٤٧ ، ٤٨ ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥٣ مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٨٢/٧٨) .

- راجع أحكام النقص الآتية المتعلقة بموضوع الجريمة :

- نقص جنائي ١٩٤٧/١٠/٢٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٧٥ - ٣١ .
- نقص جنائي ١٩٥٦/١١/٢٧ مجموعة القواعد القانونية ٣ - ٣٦٧ - ٩ .
- نقص جنائي ١٩٥٩/٥/٣٦ مجموعة محكمة النقص ١٠ - ٥٧٩ - ٢٩٩ .
- نقص جنائي ١٩٦٠/١/١٤ مجموعة محكمة النقص ١١ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

وتنص المادة ٣/١ من الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ الصادر في ١٠/٢٤/١٩٩٢ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

- ١ -
٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء ، أو تنفيذها ، أو الإشراف على التنفيذ ، أو في متابعته ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكري على أنه :

- « (١) مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر - يعاقب على مخالفة أحكام المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات *
(٢) لا تكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويراً أو استعمل في ذلك محرراً مزوراً » (٣) * .

-
- نقض جنائي ١٩٦٢/٢/١١ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ١ - ١٤٤ - ٢٦ -
 - نقض جنائي ١٩٦٥/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٣ - ٨١٦ - ١٥٥ -
 - نقض جنائي ١٩٦٧/٢/٢٧ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ١ - ٤٣٩ - ٨٣ -
 - نقض جنائي ١٩٧١/١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ١٠ - ٢ -
 - نقض جنائي ١٩٧١/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ١ - ٦٥ - ١٦ -
 - نقض جنائي ١٩٧٣/١١/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ٩٠٩ - ١٨٧ -
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/٧ طعن ١١٤٣٤ لسنة ٥٩ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٤ طعن ١١٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية .
 - (٢) الجريدة الرسمية العدد ٤٣ (مكرراً) في ١٠/٢٤/١٩٩٢ .

المبحث السابع جريمة الامتناع أو التراخي في اقامة المكان المخصص لايواء السيارات

(١٥٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ١١ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة
المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات
تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك
له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو في حالة قيام
المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة
الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك
بكتاب موصى عليه مضموبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه
أوتراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا »

(٢) فلما انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ
المختص قرار بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، بتركيب المصعد طبقا
للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ،
أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة
هذا المكان نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة
من صافي الإيراد ، وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا
الصافي ، قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد أو تجهيز المكان بحسب الأحوال ،
وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية »

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا
من اول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك
بقرار من المحافظ المختص »

(٤) فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض
المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية

المختصة بإدارة المكان في الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسببة ، وتنتشر في الجريدة الرسمية ، وللدوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري بـ مجلس الدولة .

وتنص المادة ٢٢ مكرراً (٢) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالمحبس لمدة لا تقل عن شهر ، ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو التراخي في ذلك ، أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله ، أو استخدامه في غير هذا الغرض ، وذلك بالمخالفة للترخيص »

وتنص المادة ٤٩ مكرراً من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادرة بقرار وزارة الإسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك في إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو في تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للاشتراطات الفنية التي تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الإدارية التي يحددها المحافظ بقرار منه ، توجيه اذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تتجاوز شهراً .

(٢) وإذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قراراً بتكليف الجهة الإدارية المذكورة بإنشاء أو إعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للاشتراطات الفنية على نفقة المالك . وتقوم بإدارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل ٢٥ ٪ (خمسة وعشرون

فى المائة) من صافى الإيراد * - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقته فى إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال *

(٣) ويسلم المكان الى المالك لإدارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى ، لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص *

(٤) وإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للاحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك * *

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتشر فى الوقائع المصرية ، ولنوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة * (١)

المبحث الثامن جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى

(١٥٣) النصوص القانونية :

تنص المادة ١١ مكرراً (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة
المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات
تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقاً للاشتراطات الفنية في العقار المملوك
له ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بأقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك
باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الادارية
التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب
موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي
فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تتجاوز شهراً »

(٢) فلذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ
المختص قراراً بتكليف الجهة الادارية المذكورة ، بتركيب المصعد طبقاً
للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ،
أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة
هذا المكان نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥/) خمسة وعشرون في المائة
من صافي الإيراد ، وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا
الصافي ، قية ما أنفقت في انشاء أو اعداد أو تجهيز المكان بحسب الأحوال ،
وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتباراً
من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها ، وذلك
بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض
المرخص له ، كان للمحافظ اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة

بإدارة المكان في الغرض المذكور ، لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنتشر في الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (٢) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ -

٢ - الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى ، أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية ، أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه في إجراء هذا التركيب

وتنص المادة ٤٩ (١) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ الصادر بقرار وزارة الإسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمستبدلة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد في المبنى ، الذي يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا ، وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله ، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

وتنص المادة ٤٩ مكررا (٢) من ذات اللائحة التنفيذية ، المضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك في إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات ، أو في تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية التي تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص

به ، تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه بصحوبا يعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه او تراخى فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

(٢) واذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لاىواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك . وتقوم بإدارة المكان المخصص لاىواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل اقتضاء ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من صافى الايراد - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من اول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك بقرار من المحافظ المختص .

(٤) واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة ، بإدارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنتشر فى الوقائع المصرية ، ولنوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس النقولة (١) .

(١) راجع الالتزام الثانى من التزامات المرخص له البند ٥١ من ١١٧ .

المبحث التاسع جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق

(١٥٤) النصوص القانونية :

تنص المادة ١١ مكررا (١) من قانون المباني ١٠٦/١٩٧٦ ، المضافة
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة
المكان المخصص لايواء السيارات ، أو عن تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات
تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية في العقار
المملوك له ، وذلك بالمخاللة للترخيص الصادر بالقامة المبني ، أو في حالة
قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة
الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه ائذار للمالك
بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه
أو تراخي فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

(٢) فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ
قراراً بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات
الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء
واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان
نيابة عنه ، وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرون في المائة من صافي
الايراد . وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي ،
قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال ، وذلك
طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته في الغرض المخصص له ، اعتبارا
من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها ، وذلك
بقرار من المحافظ المختص .

(٤) فإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض
المرخص به كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الادارية

المختصة بإدارة المكان في الفرض المذكور ، لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتنتشر في الجريدة الرسمية ، ولنفى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري لمجلس الدولة .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (٢) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :-

- ١ -
- ٢ -
- ٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق

وتنص المادة ٤٩ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) في حالة تراخي المالك في انشاء أو اعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لايواء السيارات ، أو في تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية التي تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة ، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة استغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به ، تتولى الجهة الإدارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه ، توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول ، للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال ، خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

(٢) وإذا انقضت المدة دون تنفيذ ، يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الإدارية المذكورة ، بإنشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات ، أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك . وتقوم

يادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك ، مقابل اقتضاء ٢٥٪
(خمسة وعشرون في المائة) من صافى الإيراد • - وتستوفى من النسبة
المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقه فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان
بحسب الأحوال •

(٣) ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له ، اعتبارا
من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها ، وذلك
بقرار من المحافظ المختص •

(٤) واذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض
المخصص به ، كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية
المختصة ، بادارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة •
ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك •

(٥) وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة ، وتشر فى
الجريدة الرسمية ، ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى
بمجلس الدولة (١) •

(١) راجع الالتزام الثالث من التزامات المرخص له اليه ٥٢ من ١٢٠ •
- راجع الفصل السابع من اللائحة التنفيذية للقانون لفراد ١٢١ - ١٢٣ ، المادة
بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ •

المبحث العاشر جريمة عدم استناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس

(١٥٥) النصوص القانونية :

تنص المادة ١٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

١ - مع مراعاة أحكام المادة السابقة ، يلزم طالبوا البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابي معماري او مدني بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه . ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الاشراف على هذه الأعمال . وللجنة التنفيذية للمحافظة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر .

٢ - ويصدر وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين ، قرارا ببيان الحالات التى يكون الاشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها .

٣ - وعلى الطالب قبل بدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

٤ - وعلى المهندس فى حالة تحليله لآى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة بذلك . وفى هذه الحالة توقف الأعمال .

٥ - وعلى الطالب اذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر ، مع تقديم التعهد المشار اليه فى الفقرة السابقة .

٦ - على المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات ، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أية كان مرتكبها .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لا تحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

ونقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وبالرغم من ذلك ، ومن أن المشروع قد أوجب الالتزام في التنفيذ بالأسول الفنية وبالترخيص الممنوح ، إلا أنه حرص في المادة (١٢) على إلزام طالبى البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى يكون مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف الدائم على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف . وكذا فى الحالات الأخرى التى يحددها المجلس التنفيذى للمحافظة المختصة وتقل قيمتها عن هذا القدر . وغنى عن البيان أنه يمكن للمجالس التنفيذية للمحافظات أن تأخذ فى اعتبارها على الأخص حالات المباني والمنشآت التى تشتمل على أدوار علوية أو قاعات أو صالات أو غرف مخصصة لارتياح الجمهور أو للمحاضرات أو للدراسة وما شابه ذلك ، متى زاد مسطحها عن قدر معين ، وكذا الحالات ذات الطبيعة المتميزة من الناحية الانشائية أو من ناحية الغرض المخصصة من أجله أو ظروف التربة التى تقام عليها أو أعمال التدعيم والترميمات التى تحتاج لعناية خاصة ، وغير ذلك من الحالات التى ترى المحافظة أنه تتوافر فيها الاعتبارات الداعية الى الإشراف على التنفيذ من قبل مهندس نقابى معمارى أو مدنى » .

ونظرا لوجود أعمال تحتاج بسبب نوعيتها الى أن يكون الإشراف على تنفيذها لأكثر من مهندس نقابى من تخصصات مختلفة ، فقد نصت هذه المادة على أن يصدر ببيان هذه الحالات قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين » .

وأوجبت المادة المذكورة على الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة المذكورة كتابة بأية أعمال مخالفة فور اجرائها أيا كان مرتكبها ، وعنه الإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها . وأنه على المهندس فى حالة تحليله

لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المختصة كتابة بذلك ،
وتوقف الأعمال في هذه الحالة • وعلى الطالب للاستمرار في التنفيذ أن يختار
مهندساً آخرًا مع تقديم التمهيد المشار إليه • وعلى المهندس المشرف أن يخطر
الجهة المختصة تمهيدا مكتوباً من المهندس الذي اختاره لهذا الغرض يلتزم فيه
رفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات «(١)» •

(١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٧ و ٤٢٥٨ •

المبحث الحادى عشر جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء

(١٥٦) تمهيد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٥٧) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ مجزئ قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم يبان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة الحالية بأنها الجريمة التى لا يقوم فيها الجانى بوضع لافتة بالبيانات الخاصة برقم وتاريخ صدور الترخيص ، ونوع ومستوى البناء ، وعدد الأدوار المرخص باقامتها ، وعدد الوحدات المخصصة للتأجير وللتملك ، أسماء المالك والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول القائم به وشركة التأمين المبرم لديها وثيقة التأمين ، وذلك طبقا للنموذج الذى يصدر به قرار وزارة الاسكان .

(١٥٨) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجنح) :

(١) راجع المزيد من التاميل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع : الجنائيات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة فى القانون للجريمة . فاذا كان العقاب المقرر للجريمة ما نص عليه فى المادة ١٠ عقوبات فهى جناية . واذا كان العقاب ما نص عليه فى المادة ١١ عقوبات فهى جنحة . واذا كان العقاب ما نص عليه فى المادة ١٢ عقوبات فهى مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن العقوبة الأصلية التى قررها القانون لتلك الجريمة هى عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتتعدد طبيعة الجريمة بأنها جنحة (المادة ٥/٢٢ من قانون المباني الحالى المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :

(مجرمة فى تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعى الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات انما ترد فى مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه فى مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه من تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تلحقها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن تجريمها وود فى تشريع خاص ، هو القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ (المادتان ١٢ مكررا و٥/٢٢) .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى :

(سلبية - وقتية - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادى الى الفعل

(٢) راجع المزيد من التامل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة فى قانون العقوبات والجرائم الواردة فى التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٢٦ .

أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم إيجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت نشاط الجاني أو استمراره . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحده أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

ويتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى عدم قيام الجاني بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، وهو عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، دون تدخل إرادة الجاني بعد ذلك تدخل متتابها على النحو الذى ذهبت إليه محكمة النقض - ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية التى تترتب على الجريمة بصفة عامة .

كذلك نجد أن هذه الجريمة البسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى : (من الجرائم العمدية)

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائى فالجريمة غير عمدية (٥) .

ويتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٦ ص ٣٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣٦ .

والشروع فى البناء ، نجد أن هذه الجريمة همدية ، لأن نشاط الجانى فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل التصور فيها أن يتم عن طريق الصد ، بتعمد عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، وإلى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم القيام بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما على تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجانى متجرد من كل عامل سياسى فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(من الجرائم المفضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مفضرة بالمصلحة العامة وجرائم مفضرة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة العامة اضرازا أظهر من اضراجه بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم كالجريمة من الجرائم المفضرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجانى يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراجه بالمصلحة العامة كالجريمة من الجرائم المفضرة بأحد الناس (٧) .

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ من ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المفضرة بالمصلحة العامة والجرائم المفضرة بأحد الناس البند ١٢ من ٣٥ .

ويتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المصنفة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها - هو عدم القيام بوضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء - يضر بالمصلحة العامة أظهر من أضرارها بالمصلحة الخاصة بالجاني ، لأنه يؤدي الى التفرير بعامة الناس الذين يرغبون في التعامل مع صاحب البناء .

(١٥٩) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ولا يرجع التطور التاريخي والتشريعي لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء الا الى سنة ١٩٧٦ حيث تضمنت المادة ١١ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ بذور هذه الجريمة بصورة غير صريحة ، أما القانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ فقد نص على هذه الجريمة صراحة في المادة ١٣ مكررا ، وذلك على النحو الآتي :

١ - في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ :

تنص المادة ٣/١١ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيهِ وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المتعلقة في موقع التنفيذ ، لمطابقة الأعمال التي يجري تنفيذها عليها » .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون السالف بمد تعديلها بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يساقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، أو بأحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف

(٨) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ١٣ ص ٣٧ .

أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ من هذا القانون
أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« واحكاماً للرقابة أوجبت المادة المشار إليها الاحتفاظ بصورة من
الترخيص والرسومات المتممة في موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال
عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالي » (٩) .

٢ - في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ١٢ مكرراً من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المضافة
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

١ - « يتمين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع
على مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلي :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها .
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص
للمتليك .

- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

٢ - ويصدر بتنوذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص
بالإسكان .

٣ - ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إنارة هذه اللافتة
وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

٤ - ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو
بعضه ، أن يتضمن هذا الإعلان البيانات التي يجب إدراجها باللافتة
المشار إليها .

٥ - وتسرى الأحكام السابقة على المباني التي يجري انشاؤها أو بأكملها أو استكمالها في تاريخ العمل بهذا القانون ، ولو كان قد صدر لترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

٦ - ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة - من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشؤون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحل والتنظيمات الشعبية - بصدد بيان أهداف مشروع القانون :

« استهدف مشروع القانون ما يلي :

٧ - الزام كل من يشرع في البناء أو التعلية وضخ لافطة تحمل البيانات الجوهرية التي تفيد رغبة التاجر أو التملك ، كما تفيد المسؤولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء على السواء وأخصها رقم الترخيص وتاريخ صدوره ، ونوع البناء ومستواه ، وعدد الأدوار المسموح بإقامتها ، وعدد انوحات المزمع إقامتها وما خصص منها للتاجر والتمليك ، واسم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ ، واسم المقاول القائم بالتنفيذ ، وشركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين ، طبقا للنموذج الذي تحدده اللائحة التنفيذية ، مع عقاب المخالف بغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه ، وبالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو بأحدى هاتين العقوبتين » .

كما يقول تقرير اللجنة المشتركة بصدد التعديلات التي أوتاتها اللجنة :

« ثانيا : كما أضافت اللجنة مادة جديدة برقم ١٢ مكررا الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ علاوة على ما أضافه مشروع قانون من مواد أخرى بأرقام ٢٢ مكررا ، ٢٣ مكررا (٩) وذلك على الوجه الآتي :

مادة ١٢ مكررا :

تقضى هذه المادة بالالتزام بوضع لافطة في موقع البناء تتضمن البيانات الخاصة بالترخيص وتاريخ صدوره ، ونوع المبنى ومستوى البناء تاجيرا وتمليكا ، واسم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ ، واسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه ، واسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

وقد وردت هذه المادة بمشروع القانون تحت رقم مادة رابعة - ورات اللجنة نقلها بحيث تصبح رقم ١٢ مكررا ضمن المواد المضافة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، وذلك تنسيقا لمواد التشريع ، مع حذف الفقرة الخاصة بالملة المقررة لانها الأعمال ، وذلك تيسيرا على أصحاب العقارات ومراعاة لقتضيات الواقع العملي وظروف التشغيل .

وتنص المادة ٢٣ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي
المستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« ١ - يعنى عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلّى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

٢ - وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة » (١٠)

٣ - ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن اقامة هذه اللافتة ، وعن بقائها فى مكانها ، واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويلاحظ على المادة ١٢ مكررا الملحوظات الآتية :

١ - أن هذه المادة ليست جديدة تماما كما يقول تقرير اللجنة المشتركة ، فقد رأينا أنه منصوص عليها بصورة غير صريحة فى المادة ٣/١١ من قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ ، ولكن فضل القانون ١٩٨٣/٣٠ أنه نص عليها بصورة صريحة .

٢ - أن هذه المادة وردت لأول مرة فى مشروع القانون المقدم من الحكومة تحت رقم مادة رابعة ، ولكن اللجنة المشتركة - من لجنتى الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحل والتنظيمات الشعبية - رأت نقلها بحيث تصبح تحت رقم ١٢ مكررا

(١٠) راجع قرار وزارة التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى ١٩٨٣/٣٥٧
= المنشور بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٩٣ فى ١٩٨٣/٨/٢٣ - بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ .

ضمن المواد المضافة الى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك بهدف التنسيق بين مواد القانون -

٣ - أن المادة الأصلية كانت تتضمن بيانا بخصوص المدة المقررة لانتهاء الأعمال ، حيث كانت صيغتها الأولى تتضمن بيانا واردا بعد اسم شركة التأمين ، يقضى بوجوب بيان « المدة المقررة لانتهاء الأعمال » ، ولكن اللجنة المشتركة حذفت هذا البيان ، وذلك بهدف التيسير على أصحاب المقارات ومراعاة لمتطلبات الواقع العملى وظروف التشغيل ، كما قال تقرير اللجنة المشتركة » .

٤ - أن السريان الزمانى للالتزام بوضع اللافتة يسرى بأثر فوري مباشر من تاريخ العمل بالقانون العمل ١٩٨٣/٣٠ أى فى ٨ / ١٩٨٣ ، سواء على من يرخص له بالبناء أو التعلية أو الاستكمال ، أو من سبق له الحصول على الترخيص بذلك ، قبل العمل بأحكام هذ القانون ، طالما أن المبانى ما زال يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى هذا التاريخ . وبمعنى آخر فإن الالتزام بوضع اللافتة يسرى على الترخيص الحالى والسابق طالما أن البناء أو التعلية أو الاستكمال ما زالت تجرى فى تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ أى فى ٨ / ١٩٨٣ .

(١٦٠) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجانى ، متخذاً مظهراً خارجياً ، يتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (١١) .

وتطبق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة عدم وضع لافطة بالبيانات عند الشروع فى البناء يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المطلوب وهو عدم وضع اللافتة ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع اللافتة وهو بيانات اللافتة ، والعنصر الثالث : يتعلق بشكل اللافتة وهو النموذج المقرر ٥ وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

(١١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ من ص ٥٧ .

العنصر الأول : عدم وضع لافتة :

تنص المادة ١٢/مكررا من قانون المباني الصادر ١٩٨٦/٩٠٦ المتضافة
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فور
مكان ظاهر من موقع البناء لافتة ... »

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن
المادى للجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء هو عدم
وضع اللافتة . فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم وضع اللافتة
أو الإخلال بوضع اللافتة (١٢) .

فيجب وضع اللافتة عند مرحلة الشروع في البناء . ففي هذه المرحلة
الزمنية يتحقق الغرض المستهدف من وضع اللافتة ، وهو افادة راغب التأجير
أو التمليك ، وكذلك افادة المسؤولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال
البناء وذلك عند التعامل مع أصحاب المقارات على النحو الوارد بتقرير
اللجنة المشتركة في بيان أهداف مشروع القانون .

كذلك يجب وضع اللافتة في حالات البناء أو التعلية أو الاستكمال على
النحو الوارد بالفقرة الأولى من المادة . وكذلك يجب وضع اللافتة في
حالة رابعة هي الاعلان عن بيع أو تأجير المبني كله أو بعضه على النحو الوارد
بالفقرة الثالثة من المادة . ويعنى مفهوم المخالفة عدم لزوم وضع اللافتة في
غير تلك الحالات ، مثل حالات التوسيع أو التعديل أو التدعيم أو الهدم أو
التشطيبات الخارجية .

ويكون وضع اللافتة في مكان ظاهر من البناء . وتحقق صفة الظهور
بوضع اللافتة في مكان يسهل فيه على الكافة رؤيتها وقراءتها والوقوف على
ما تتضمنه من بيانات . كذلك تتحقق صفة الظهور عن طريق وسائل الاعلام
بجعل اللافتة منشورة أو مسموعة أو مرئية في الصحف والمجلات والاذاعة
والتلفزيون والسينما .

وكذلك يكون وضع اللافتة في موقع البناء ذاته على النحو الوارد
بالفقرة الأولى من المادة . وليس هناك ما يمنع - بعد استيفاء ذلك - من

وضع لافتة أو لافتات أخرى اختيارية في موقع أو مواقع قريبة أو بعيدة من موقع البناء .

ويلاحظ أن الالتزام بوضع اللافتة يسرى بالثر فوري مباشر من تاريخ العمل بالقانون ١٩٨٣/٣ أى في يوم ١٩٨٣/٦/٨ ، سواء على الترخيص الجديد الصادر بعد العمل بأحكام هذا القانون بالبناء أو التعلية أو الاستكمال ، أو على الترخيص القديم الصادر قبل العمل بأحكام ذلك القانون طالما أن المباني ما زال يجرى انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها في هذا التاريخ .

كذلك يلاحظ أن الالتزام بوضع اللافتة يتعين تنفيذه خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بقرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ . ويستمر وضع اللافتة طوال مدة التنفيذ على النحو الوارد بالفقرة الثالثة من المادة .

أما عن المسؤولية عن وضع اللافتة فتقع على عاتق كل من مالك العقار والمقاول القائم بالتنفيذ وذلك في الحالات الثلاث الأولى الخاصة بالبناء أو التعلية أو الاستكمال المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة ، ولكن المسؤولية تقع على عاتق مالك العقار وحده وذلك في الحالة الرابعة الخاصة بالإعلان عن بيع أو تأجير المبني كله أو بعضه المنصوص عليها في الفقرة الرابعة من المادة .

العنصر الثاني : ألا تتضمن اللافتة البيانات المقررة :

تنص المادة ١/١٢ مكررا من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المضانة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلي :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبني ومستوى البناء .
- عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المرخص منها للتأجير والمخصص للمليك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .

- اسم المقول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

وبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثاني** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء هو **الاتضمن اللافتة البيانات المقررة** فهذا العنصر يتعلق بموضوع أو مضمون أو ماهية اللافتة وهو أن تتضمن البيانات المقررة .

ويلاحظ أن **الصيغة الأصلية للفقرة كانت تتضمن ثمانى بيانات** ، حيث كانت صيغتها الأولى تتضمن بيانا واردا بعد اسم شركة التأمين يقضى بوجوب بيان « المدة المقررة لانتهاء الأعمال » . ولكن اللجنة المشتركة حذفت هذا البيان ، وذلك بهدف التيسير على أصحاب المقارن ومراعاة لمقتضيات الواقع العملى وظروف التشغيل ، كما قال تقرير اللجنة المشتركة .

كما يلاحظ أن **الفقرة أصبحت تتضمن سبعة بيانات** ، الأول خاص بالترخيص ، والثانى والثالث خاصين بالمبنى ، والأربعة الأخيرة خاصة بأسماء المالك والمهندس والمقاول وشركة التأمين ، وذلك على النحو الآتى :

- ١ - رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- ٢ - نوع المبنى ومستوى البناء .
- ٣ - عدد الوحدات المزمع اقامتها وعدد المرخص منها للتأجير والمخصص للملك .
- ٤ - اسم المالك وعنوانه .
- ٥ - اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- ٦ - اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- ٧ - اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

كذلك يلاحظ أن **الهدف المقصود من هذه البيانات تحقيق مصلحة** ، مصلحة الأفراد ومصلحة السلطة العامة . وتنحصر مصلحة الأفراد بحمايتهم من المشروعات الوهمية وعدم التفرير بمسامة الناس الذين يرغبون فى التعامل مع صاحب البناء وتسهيل اطلاعهم على كافة البيانات والمعلومات الحقيقية الخاصة بالترخيص التى تفيد وجوده وصدوره بالفعل مثل رقمه وتاريخ صدوره ، والخاصة بالمبنى مثل نوعه ومستواه وعدد وحداته المخصصة للتأجير أو التملك ، والخاصة بأسماء القائمين على انشاء المبنى أو تعليته أو استكمالها مثل المالك والمهندس والمقاول وشركة التأمين . وتنحصر

مصلحة السلطة العامة بإفادة المسئولين عن تطبيق قوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء وتسهيل مهمتهم في احكام الرقابة عليها (١٣) .

العنصر الثالث : الا تكون اللافتة بالنموذج المقرر :

تنص المادة ٢/١٢ مكررا من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء هو الا تكون اللافتة بالنموذج المقرر . فهذا العنصر يتعلق بشكل اللافتة وهو الا تكون بالنموذج المقرر .

وقد اصدرت وزارة الاسكان القرار ١٩٨٣/٣٥٧ فى شأن تعديل بعض احكام اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بالقرار الوزارى ١٩٧٧/٢٣٧ (١٤) .

وبين من القرار الوزارى ١٩٨٣/٣٥٧ أنه اضاف مادة جديدة برقم ٢٣ مكررا الى اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي . وقد تضمنت تلك المادة تحديد أمرين : الاول مواصفات اللافتة ، والثانى نموذج اللافتة ، وذلك بقولها :

« ١ - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة ، مصنوعة من الصاج أو الخشب ، بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم ، مدهونة ببوية الزيت أو البلاستيك ، وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرافق لهذا القرار بحروف واضحة تسهل قراءتها » .

٢ - وتثبت هذه اللافتة على قوائم من الخشب أو المعدن ، أو تعلق على إحدى الحوائط .

(١٣) الأستاذ دفت عكاشة فى المرجع السابق ص ٦٥

- الأستاذ حامد الشريف فى المرجع السابق ص ١٤٣

- الأستاذ موسى عبد التواب فى المرجع السابق ص ٨١

(١٤) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ١٩٣ فى ١٩٨٣/٨/٢٣

فبالنسبة للأمر الخاص بمواصفات اللافتة ، فقد حدد القرار الوزاري ١٩٨٢/٢٥٧ خمس نقاط نعرضها على التوالى :

١ - **مادة اللافتة :** وهى أن تكون مصنوعة من الصاج والخشب . ولم يحدد القرار الوزاري نوع الصاج أو نوع الخشب ، ولذلك يستوى أى نوع من أنواع الصاج سواء كان رقيقا أو سميكاً أو خفيفاً أو ثقيلاً . كذلك يستوى أى نوع من أنواع الخشب سواء كان من الأبيض أو الزان أو الأبلاكاش المضغوط أو غير ذلك .

٢ - **حجم اللافتة :** وهى أن تكون بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم . وتحديد هذا الحجم مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها ، ومن ثم فلا يجوز أن يقل حجم اللافتة عن المقاس المقرر لأن ذلك يقلل ظهورها وسهولة الرؤية والقراءة ، ولكن يجوز أن يزيد حجم اللافتة عن المقاس المقرر لأن ذلك يزيد ظهورها وسهولة الرؤية والقراءة .

٣ - **دهان اللافتة :** وهى أن تكون مدهونة ببوية الزيت أو البلاستيك . ونرى أن تحديد نوع الدهان على هذا النحو مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها ، ولذلك فليس هناك ما يمنع من دهان اللافتة بأى نوع آخر من الدهان يعمل على زيادة الظهور وسهولة الرؤية والقراءة .

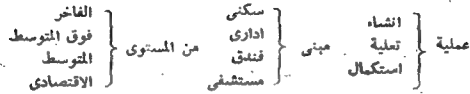
٤ - **كتابة اللافتة :** وهى أن تكون مكتوبة بحروف واضحة تسهل قراءتها . وهذا التحديد مقصود به ظهور اللافتة وسهولة رؤيتها وقراءتها . ويجب أن تكون اللافتة مكتوبة باللغة القومية الرسمية وهى اللغة العربية ، وليس هناك ما يمنع من أن يضاف إليها لغة أو لغات أجنبية أخرى طالما أن ذلك يعمل على زيادة الظهور وسهولة الرؤية والقراءة .

٥ - **تعليق اللافتة :** وهى أن تكون معلقة على قوائم من الخشب أو المعدن أو على إحدى الحوائط الثابتة بطريقة فنية سليمة .

وبالنسبة للأمر الثانى الخاص بنموذج اللافتة ، فقد حدد القرار الوزاري ١٩٨٢/٢٥٧ نموذج أو شكل اللافتة على النحو المرافق له ، وأوجب كتابة بيانات اللافتة الواردة بالمادة ١٢ مكررا بحروف واضحة تسهل قراءتها ، وذلك على النحو الآتى :

٦ - **نموذج اللافتة :**

نموذج الالفة



رقم الترخيص : تاريخ صدوره

عدد الأدوار المرخص باقامتها :

عدد الوحدات المزمع اقامتها :

عدد الوحدات المخصصة للتأجير :

عدد الوحدات المخصصة للتأجير :

اسم المالك :

عنوانه :

اسم المهندس المشرف على التنفيذ :

عنوانه :

اسم المقاول القائم بالتنفيذ :

عنوانه :

شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين :

عنوانها :

(١٦١) الركن المعنوي للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه علم بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن إرادة آتية ، أي نتيجة خطأ يسند لمركبه ، أي عن قصد جنائي .

وقلنا أن الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تعمد ارتكاب الجريمة الجرمية كما عرفها القانون ، أي توجيه الإرادة لأحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول إرادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني : العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه ، وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون^(١٥) .

وتطبق هذه القاعدة على جريمة عسك وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء ، نجد أن القصد الجنائي مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسؤولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ١٢ مكررا من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المضافة بالقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ ، إلا أن ذلك يستخلص عن طريق استقراء نصوص القانون . فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٦٢) العقوبة المقررة للجريمة :

تنص المادة ٢٢/٥ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالسجن مدة لا تتجاوز شهرا ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه ، أو بأحدى هاتين العقوبتين » .

وبين من هذه الفقرة الآتي :

١ - أن المشرع أورد جريمة علم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في

(١٥) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٥٦ .

البناء بعقوبة مغايرة عن العقوبة المقررة لجرائم المباني الأخرى المنصوص عليها في المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من قانون المباني الحالي المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ (المادة ١/٢٢ المعدلة) .

٢ - أن العقوبة الأصلية المقررة لجريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء تعتبر أخف من العقوبة الأصلية المقررة لجرائم المباني الأخرى السالفة . فالحد الأقصى لعقوبة الحبس في الجريمة الحالية شهر ، أما الحد الأقصى لعقوبة الحبس في جرائم المباني الأخرى ثلاث سنوات (المادة ١/١٨ عقوبات) . وعقوبة الغرامة في الجريمة الحالية من مائة جنيه إلى ألف جنيه ، أما عقوبة الغرامة في جرائم المباني الأخرى فهي نسبية إذ تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال .

٣ - أن العقوبة الأصلية المقرر للجريمة الحالية هي الحبس وحده الأدنى يوما واحدا وحده الأقصى شهرا ، والغرامة وحدها الأدنى مائة جنيه وحدها الأقصى ألف جنيه ، أو بأحدى هاتين العقوبتين .

٤ - أن الجزء السالف الوارد بالمادة ٥/٢٢ من قانون المباني الحالي المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ يقتصر على الإخلال بوضع اللافتة ، أما عدم صحة بيانات اللافتة فتخضع لأحكام القواعد العامة في قانون العقوبات (١٦) .

٥ - أن المسؤولية الجنائية عن وضع اللافتة تقع على عاتق كل من مالك العقار والمقاول القائم بالتنفيذ وذلك في الحالات الثلاث الأولى الخاصة بالبناء أو التعمية أو الاستكمال المنصوص عليها في المادة ١/١٢ مكررا ، ولكن المسؤولية الجنائية تقع على عاتق مالك العقار وحده وذلك في الحالة الرابعة الخاصة بالإعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه المنصوص عايهسا في المادة ٤/١٢ مكررا .

(١٦٣) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (١٧) :

-
- (١٦) الأستاذ رفعت عكاشة في المرجع السابق ص ٦٥ .
 - الأستاذ حامد الشريف في المرجع السابق ص ١٤٥ .
 - (١٧) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ .
 - راجع الشرح بمزيد من الإيجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ .

المبحث الثاني عشر جريمة علم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات البيانات القانونية

(١٦٤) النصوص القانونية :

تنص المادة ١٢ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا
القانون على نموذج ، يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو
التعليق ، شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار
المرخص بها . وكذا البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب
المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير
متضمن لهذه البيانات » .

وتنص المادة ٢٢ مكررا من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى
قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ،
وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين
العقوبتين ، كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ -

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا
القانون ، البيانات المتصوص عليها في المادة ١٢ مكررا (١) « . . . »

وتنص المادة ٦٠ مكررا من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/
١٩٧٦ ، الصادرة بقرار وزارة الإسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار
الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام

قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، طبقاً للنموذج المرفق ، ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعليق ، وتشتمل على :

- عنوان العقار *
 - مساحة العقار *
 - مساحة الوحدة محل العقد وبيانها *
 - اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته *
 - اسم المشتري أو المستأجر ومحل اقامته *
 - رقم الترخيص وتاريخه *
 - الجهة الصادرة منها *
 - عدد الأدوار المرخص بها *
 - عدد الوحدات المرخص بها *
 - البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات *
 - البيانات الخاصة بالمصاعد *
 - البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق *
- (٢) ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات (١) *

نموذج عقد بيع وحدة ايجار

خاصة لاحكام قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء(١)

البيانات المتعلقة بالمقار :

- عنوان المقار :
- قيمة الحقار :
- أساس الملكية :
- رقم الترخيص وتاريخه :
- الجهة الصادر منها :
- عدد الأدوار المرخص بها :
- عدد الوحدات المرخص بها :
- البيانات الخاصة باماكن ايواء السيارات بالحقار
- البيانات الخاصة بالمصاعد عدد المصاعد
- سعة المصعد
- البيانات الخاصة بتأمين المقار ضد الحريق :
-

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد :

- رقم الوحدة :
- مساحة الوحدة :
- وصفها :
- الثمن أو قيمة الايجار :
- مدة العقد (في حالة الايجار) :
-

(١) تحرر عقود البيع أو ايجار الوحدات الخاصة لاحكام قانون توجيه وتنظيم اعمال البناء طبقا لهذا النموذج ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن البيانات الواردة فيه .

بائع
البيانات الخاصة بالطرف الأول هناك العقار :
مؤجر

- الاسم :

عائلية
- اثبات الشخصية : بطاقة / رقم / مسلسل رقم . . .
شخصية

- بتاريخ / / جهة صندوقها
- محل الإقامة :

مشتري
البيانات الخاصة بالطرف الثاني :
مستاجر

- الاسم :

عائلية
- اثبات الشخصية : بطاقة / رقم / مسلسل رقم
شخصية

- بتاريخ / / جهة صندوقها
- محل الإقامة :

شروط العقد

التزامات الطرف الأول (٢) :

١ - ٣ -
٢ - ٤ -

التزامات الطرف الثاني (٣) :

١ - ٣ -
٢ - ٤ -

الطرف الأول
بائع/مؤجر

الطرف الثاني
مشتري/مستاجر

(٢) و (٣) ينص في المقتضى على كافة الشروط والالتزامات التي يرضى الطرفان النص عليها
عنه طبقاً للقوانين المعمول بها *

المبحث الثالث عشر جريمة البناء خارج خط التنظيم

(١٦٥) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة البناء خارج خط التنظيم ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٦٦) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة البناء خارج خط التنظيم ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة البناء خارج خط التنظيم بأنها الجريمة التى يقوم فيها الجانى بالبناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . أما القيام بأعمال التدعيم لازالة الحلل أو أعمال البياض فليست مجرمة . مع ملاحظة أن المقصود بخط التنظيم الخط المتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الاملاك الخاصة والمنفعة العامة (المواد ١٢/٢ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ و ٢٤ من اللائحة التنفيذية للقانون و ١/٥ و ٢ من الأمر المسكرى ١٩٩٢/٤) .

(١٦٧) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(من نوع الجنائيات)

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٣ .

ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) • وضابط
التفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة •
فإذا كان العقاب المفروض للجريمة ما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي
جناية • وإذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة •
وإذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أنه
العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة السجن ، ومن
ثم فتتعدد طبيعة الجريمة بأنها جناية (المواد ١/٢٢ من قانون المباني الحالي
١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، و ٥/١ من الأمر العسكري
١٩٩٢/٤) •

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

(مجرمة في تشريع خاص)

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم
ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها
التشريعات الجنائية الخاصة • ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات
انما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة
قانون العقوبات ، ومنها ما نص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات
شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) •

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أنه
تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه
وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ •

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي :

(ايجابية - مستمرة استمرارا ثابتا - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي أى الفعل
أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

(٢) راجع المزيد من التأميل والتفصيل المبدأ ٦ ص ٢٤ •

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في
التشريعات الجنائية الخاصة المبدأ ٨ ص ٢٦ •

سلبية ، جرائم وقته وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد .
وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب
عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار
نشاط الجاني . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة
أو تكرار نشاط الجاني(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن
هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل ايجابي يتمثل
في قيام الجاني بالبناء خارج خط التنظيم .

كما نجد أن هذه الجريمة مستمرة استمرارا ثابتا ، لأن نشاط الجاني
فيها - وهو البناء خارج خط التنظيم - وإن كان يتكون من فعل واحد يحدث
في وقت محدد وينتهي بمجرد ارتكابه ، يفسر حاجة الى تدخل متجدد من
جانب الجاني مثل الجريمة الوقتية ، إلا أن استمرار البناء كآثر للجريمة
يجعلها مستمرة استمرارا ثابتا(٥) . ويترتب على ذلك كافة الآثار القانونية
التي تترتب على الجريمة الوقتية .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون
من فعل واحد هو البناء خارج خط التنظيم ، وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم
عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد
الجاني .

فإذا كان نشاط الجاني متعمدا أي يتطلب القانون فيه توافر القصد

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية
والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٣٦ .

(٥) نقض جنائي ١١/١١/١٩٤٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٤ - ١١ .

- نقض جنائي ١٤/٣/١٩٥٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٥ - ١٣ .

- نقض جنائي ٢٣/٤/١٩٥١ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٤٨٥ - ١٤ .

- نقض جنائي ٢٨/٢/١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ - ٢٠٣ - ٣٧ .

- نقض جنائي ٢٨/٢/١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ - ٢٠٧ - ٣٨ .

الجناي فالجريمة عمدية . واذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية(٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، يعتمد البناء خارج خط التنظيم .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة(٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج التنظيم ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو البناء خارج خط التنظيم - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ومعجرا في تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التى تسعى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :

(من الجرائم المفضرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مفضرة بالمصلحة العامة وجرائم مفضرة بأحاد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا اظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المفضرة بالمصلحة العامة . واذا كان نشاط الجاني يضر

(٦) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣١ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية

والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة
فالجريمة من الجرائم المفضة بأحد الناس (٨) .

وبتطبيق هذه انفاةة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن
هذه الجريمة من الجرائم المفضة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها
- وهو البناء - خارج خط التنظيم - يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره
بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي الى فوضى فى البناء ، وزحف المباني
المشوائية فى الأجزاء الباززة عن خطوط التنظيم بصورة تسد الطرق
والشوارع وتشوه جمال المدينة وتخلط بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

(١٦٨) الركن الشرعى للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعى للجريمة بوجه عام بوجود نص فى القانون
يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التى تفرض على مرتكب الفعل . وأن
يكون هذا النص نافذ المفعول فى وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان
وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٩) .

ويلاحظ أن جريمة البناء خارج خط التنظيم قديمة قدم جريمة البناء
بدون ترخيص ، فالتطور التاريخى والتشريعى لهذه الجريمة يرجع الى الأمر
العالى الصادر سنة ١٨٨٩ . أما النص الصريح على هذه الجريمة فقد ظهر
لأول مرة فى سنة ١٩٦٢ ، وذلك على النحو الآتى :

١ - فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم :

تنص المادة الأولى من الأمر العالى الصادر ٢٦ أغسطس ١٨٨٩ الخاص
بمصلحة التنظيم على أنه :

« لا يجوز مطلقا لأحد أن يبنى فى المدن والقرى الموجودة بها الآن
مصلحة تنظيم ٠٠٠ إلا بعد حصوله على الرخصة وخط التنظيم ٠٠٠ » .

كما تنص المادة ١١ من ذات الأمر العالى على أنه :

« من يخالف حكما من أحكام المادة الأولى من أمرنا هذا يعاقب

(٨) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المفضة بالمصلحة العامة والجرائم المفضة بأحد الناس

البند ١٢ ص ٣٥ .

(٩) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ١٤ ص ٣٧ .

بالعقوبات الآتية :-

أولا : اجراء أعمال بدون رخصة ، وخارجة عن خط التنظيم ، أو الحد المعين للتعمية ، يستوجب توقيع العقوبة المودنة فى المادة (٣٤١) من قانون العقوبات الأصل ، توقيع العقوبة المودنة فى المادة (١٣١) من قانون العقوبات المختلط ، وذلك فضلا عن عدم الأعمال المذكورة على مصاريف مرتكب المخالفة .

ثانيا : اجراء أعمال بدون رخصة انما داخله فى خط التنظيم ، تستوجب توقيع العقوبة المقررة فى المادتين المذكورتين آنفا ، وذلك فضلا عن الزام مرتكب المخالفة بدفع رسوم الرخصة « (١٠) » .

وبين من هاتين المادتين أنه يمكن القول بأن البناء خارج خط التنظيم مجرم منذ قرن من الزمان ، ذلك أن المشرع يحرم البناء دون الحصول على ترخيص وخط التنظيم ، فإذا لم يحصل صاحب البناء على خط التنظيم الذى يبين له الحدود التى يتعين عليه التزامها ، وبني خارج هذه الحدود فإنه يتعرض للعقوبة لبنائه خارج خط التنظيم ، وكل ما هنالك أن المشرع لم ينص على جريمة البناء خارج خط التنظيم كجريمة مستقلة .

٢ - فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني :

تنص المادة ٢ من القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني على أنه :

« تصرف الرخصة متى ثبت أن رسم البناء المطلوب اجراءه مطابق للشروط الواردة فى هذا القانون وفى اللوائح التنفيذية ، فيما يتعلق بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم أو بالوقاية من الغازات الجوية أو بقواعده تنسيق وتجميل المدن » .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، وكل مخالفة لأحكام المواد من ٣ الى ١٠ يجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو عدم الأعمال المخالفة لأحكام تلك المواد « (١١) » .

وبين من هاتين المادتين أن المشرع لم يجعل من تجريم البناء خارج

(١٠) جريدة الوقائع المصرية العدد ٩٩ فى ١٨٨٩/٩/٢

(١١) راجع جريدة الوقائع المصرية العدد ٧٩ فى ١٩٤٩/٦/٢٠

خط التنظيم جرمية مستقلة ، بل جعل من شروط صرف الرخصة أو ترخيص البناء وجوب مراعاة ما يتعلق بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم وقواعد تنسيق وتجميل المدن وكلها أمور تتعلق بالبناء خارج خط التنظيم .

٣ - في القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني :

تنص المادة ١/٢ من القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني على أنه :

« تصرف الرخصة متى ثبت أن مشروع البناء المطلوب إقامته مطابق للشروط الواردة في هذا القانون وفي اللوائح التنفيذية ، فيما يختص بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم ومستوف من حيث الواجهات الخارجية للأصول المعمارية الخاصة بقواعد تنسيق المدن .

كما تنص المادة ١٨ من ذات القانون على أنه :

« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو اللائحة التنفيذية يعاقب عليها بغرامة من مائة قرش الى ألف قرش ، ويجب الحكم فيها فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة حسب الأحوال » (١٢) .

وبين من هاتين المادتين أن القانون ١٩٤٨/٩٣ قد سار على نهج القانون ١٩٤٠/٥١ فلم يجعل من تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة ، بل جعل من شروط صرف الرخصة أو ترخيص البناء وجوب مراعاة ما يختص بأمن سكان البناء أو الجيران أو المنتفعين بالطريق وصحتهم واستيفاء الواجهات الخارجية للأصول المعمارية الخاصة بقواعد تنسيق المدن .

٤ - في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني :

تنص المادة ١٢ من القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني على أنه :

« ١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بمد موافقة المجلس المختص .

(١٢) راجع جريمة الوقائع المصرية العدد ٩٠ في ١٩٤٨/٧/١ .

- راجع النشرة التشريعية العدد السابع (يوليو سنة ١٩٤٨)

٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام قانون نزع الملكية يحظر - من وقت صدور هذا القرار - إجراء أعمال البناء أو التعمية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا * أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها * .

كما تنص المادة ١/١٦ من ذات القرار الجمهوري بالقانون على انه :
« كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له ، يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيها * ويجب الحكم فيه فضلا عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المشار إليها في المادة ١٤ » .
وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وتبسيطا لإجراءات واعتماد خطوط التنظيم وتعديلاتها وسرعة انهاء هذه الاجراءات ، فقد خولت المادة ١٢ المحافظ المختص السلطة في اعتماد هذه الخطوط بعد موافقة المجلس المختص * كما حظرت هذه المادة على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار إجراء أعمال البناء أو التعمية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم » .

وبينما رخصت في إجراء أعمال التدعيم لازالة الحلل ، وأعمال البياض وحماية لحقوق الأفراد فقد نص الزام الادارة بتعويض أولى الشأن في حالة الحظر تعويضا عادلا « (١٣) » .

ويبين من هاتين المادتين أن المشرع قد جعل من تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة لأول مرة في القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ ، فلم يكتف بجعل وجوب مراعاة خطوط التنظيم شرطا من شروط صرف الرخصة أو صدور الترخيص بالبناء كما فعلت تشريعات المباني السابقة عليه ، بل أفرد لهذه الجريمة مادة مستقلة ، ونص صراحة على تجريم البناء خارج خط التنظيم لأول مرة في مصر * .

٥ - في قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ :

المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ :

تنص المادة ١٣ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه

(١٣) راجع الجريمة الرسمية العدد ٣١ فى ١٩٦٢/٢/٤

- راجع النشرة التشريعية العدد الأول (يناير سنة ١٩٦٢) ص ٢٠٦ .

وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

- ١ - يصدر بإعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .
- ٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر - من وقت صدور القرار المشار اليه في الفقرة السابقة - اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعرض أصحاب الشأن تمويضا عادلا ، أما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها .
- ٣ - وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تمويضا عادلا .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » .

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون في هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٣) المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة اصدار قرار بإعتماد خطوط التنظيم للشوارع . وحظرت على أصحاب الشأن - من وقت صدور هذا القرار - اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . رحماية لحقوق الأفراد نصت على تعويضهم في هذه الحالة تمويضا عادلا . ورخصت المادة المذكورة في أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض » .

وأجازت المادة المذكورة للوحدة المحلية المختصة الغاء التراخيص الممنوحة أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالبناء أو الأعمال أو لم يشرع بشرط تعويضه تمويضا عادلا . وقد تركت هذه المسألة جوازية لتقدير الإدارة المحلية المختصة لكي

توازن بين مقتضيات المصلحة العامة في إلغاء التراخيص أو تعديلها وبين التزامها بالتعويض في حالة إجراء ذلك (١٤) .

ويبين من هاتين المادتين أن قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ قد سار على نهج القرار الجمهوري بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في جعل تجريم البناء خارج خط التنظيم جريمة مستقلة وعدم الاكتفاء بجعل وجوب مراعاة خطوط التنظيم شرطا من شروط صرف الرخصة أو صدور الترخيص بالبناء كما فعلت تشريعات المباني السابقة عليها ، بل أفرد لهذه الجريمة مادة مستقلة للتجريم ، ونص على تجريم البناء خارج خط التنظيم على النحو السالف .

٦ - في الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ الصادر في ١٩٩٢/١٠/٢٤ :

تنص المادة ١/٥ من ذات الأمر العسكري على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ -

٥ - إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يتجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكري على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات » .

٢ - وتكون العقوبة بالأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمال في ذلك محررا مزورا » .

(١٩٩) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط

(١٤) راجع الجريمة الرسمية العدد ٢٧ (تابع) في ١٩٧٦/٩/٩ .

- راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٢٠ .

الذى يصدر عن الجاني ، متخذاً مظهراً خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون
بتقرير المقاب^(٩) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة البناء خارج
خط التنظيم يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور
وهو اجراء أعمال البناء أو التعلية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة
وهو الخروج على خط التنظيم ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة الجريمة وهى
أن يكون الخطر من وقت اعتماد خطوط التنظيم للشوارع . وسوف نتناول
شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : اجراء أعمال البناء أو التعلية :

تنص المادة ٢/١٣ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن
توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه :

« ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع
ملكية المقاربات العامة أو التحسين ، يحظر اجراء أعمال البناء أو التعلية
..... اما أعمال التدعيم لازالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى
لجريمة البناء خارج خط التنظيم هو اجراء أعمال البناء أو التعلية ، فهذا
العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو اجراء أعمال البناء أو التعلية .

ويقصد باجراء أعمال البناء المعنى الذى رأيناه بصدد جريمة البناء
بدون ترخيص ، حيث يعرف الفقه المبني بأنه مجموعة من المواد مهما كان
نوعها خشبياً أو جيراً أو جيساً أو حديداً أو كل هذا مما أو شيئاً غير هذا ،
شيدتها يد انسان ، لتتصل بالأرض اتصال قرار^(١٦) . وبمعنى آخر هو
كل شيء متماسك ، من صنع الانسان اتصال بالأرض اتصال قرار^(١٧) .
وبين من هذا التعريف وجود ثلاث خصائص للمبنى . الخصيصة الأولى
تتعلق ببادته وهى كل شيء متماسك من الطوب أو الحجارة أو الأسمنت
المسلح أو الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن أو الخشب المعروف بالبغدادلى

(١٥) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

(١٦) الدكتور السنهورى الوسيط ج ١ بند ٧١٤ ص ١٠٧٢ .

— الدكتور السنهورى الوسيط ج ١ ص ٢ س ١٩٨١ بند ٧١٤ ص ١٥٠٦ .

(١٧) الدكتور عبد الناصر المطار المرجع السابق ص ٨ .

المخلوط بالحجارة الصغيرة والأسمنت * وعلى ذلك فلا يعتبر مبنى في عرف قوانين المساكن العقار بالتخصيص مثل المصاعد * - **والتخصيص الثانية** تتعلق بصانعه وهو أن يكون من صنع الإنسان * وعلى ذلك فإذا أقيم حائط بفعل الإنسان من المواد السالفة فهو مبنى ، أما إذا أدت عوامل أخرى جوية أو جيولوجية إلى تكوين مثل هذا الحائط فلا يعتبر مبنى لأنه ليس من صنع الإنسان ، وإن اتصلت بالأرض اتصال قرار * - **والتخصيص الثالثة** تتعلق باستقراره وهي أن يتصل بالأرض اتصال قرار ، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدم أو جدار أو إقامة سقالة من الحديد أو منزل كامل من الخشب على هيئة سور أو جدار أو إقامة سقالة من الحديد أو منزل كامل من الخشب فلا يعتبر كل ذلك بناء ، لأنه لا يتصل بالأرض اتصال قراره ويلاحظ أن الاتصال قد يكون بطريق غير مباشر مثل بناء دور علوى فوق الأرض متصل بالأرض اتصال قرار(١٨) *

ويعرف القضاء المبنى بقوله : « المراد بالمبنى فى خصوص تنظيم وهدم المباني كل عقار مبنى يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه * والمقصود بالهدم إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعده له * ولما كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر بداية ما إذا كان هناك مبنى بالمعنى الذى عناه القانون بالدور الثانى وما إذا كان الطاعن أزاله كله أو بعضه ، وكان هدم السور وبعض الحوائط لا يتحقق به هذا المعنى ، فإنه يكون معيباً بالاخلال بحق الدفاع والقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها فيه بما يستوجب نقضه . والاحالة بالنسبة للطاعن والمتهم الأول الذى لم يقرر بالظن لوحدة الواقعة وحسن سير العدالة » (١٩) *

ويستوى موقع المبنى ، أو نوعه ، أو الغرض منه ، أو مالكه *

ويقصد **بإجراء أعمال التعلية** المعنى الذى رأيناه بصدد جريمة البناء بدون ترخيص ، وهو الارتفاع بالمبنى القائم إلى أكثر من الارتفاع المرخص به ، وبمعنى آخر زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من العدد الوارد بالترخيص * مثل إقامة طابق فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص(٢٠) * - وقد تضمن تقرير اللجنة المشتركة

(١٨) راجز المزيد من التامصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٦٠ *

(١٩) نقض جنائى ١٩٧٠/٤/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٧ - ١٣٣ *

(٢٠) راجع البند ٣٦ ص ٦٨ *

من لجنتي الإسكان أن من أسباب ظاهرة انهيار المباني « المضاربة » على أسعار الأراضي مما أدى إلى ارتفاع ثمنها ، الأمر الذي دفع بعض الملاك إلى الارتفاع بالمباني عن الحدود المقررة قانونا لتعويض الارتفاع في أسعار الأراضي » . كما تضمن تقرير اللجنة المذكورة التوصية الآتية « القضاء على المضاربة في أسعار الأراضي الفضاء وذلك بتوفير الأراضي اللازمة للبناء بأسعار مخفضة وتخطيط مناطق جديدة مع توفير المرافق العامة الأساسية لها » (٢١) .

ويلاحظ أن المشرع قصر الحظر هنا على إجراء أعمال البناء أو التعلية ، دون أعمال التديم لإزالة الخلل أو أعمال البياض اللذان أجاز القيام بهما .

ويقصد بأعمال التديم هنا أعمال التديم لإزالة الخلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، دون أعمال التديم التي يقصد بها تقوية البناء لأن المشرع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزنة العامة تبعاً لهذه الزيادة .

وقضت محكمة النقض في هذا الصدد :

« أعمال الترميم في حكم المادة الثالثة عشر من القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ (المقابلة للمادة ١٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يمتوره من خلل - وهي لا تمنى القيام بإنشاءات جديدة - كما أنها تختلف عن أعمال التديم التي يقصد بها تقوية البناء - لأن الشارع أراد بقاء المباني الواقعة خارج خط التنظيم على حالها حتى تزول ، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزنة العامة تبعاً لهذه الزيادة » .

فإذا كان مفاد ما أثبتته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميماً لإزالة خلل بواجهة مبنى بارز عن خط التنظيم ، وإنما كان هدماً وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقاً لنص المادتين الأولى والثالثة عشر من قانون تنظيم المباني ، فإن الحكم إذ قضى باعتبار هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئاً في تطبيق القانون

(٢١) راجع تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشؤون الدستورية والتشريعية ، ومكتب لجنة الحكم المحلي والتنظيمات الشعبية بمجلس الشعب عن مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ بتعديل قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

على واقعة الدعوى مما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم» (٢٢) .

ويقترّب الترميم من الصيانة . ويعرف الفقه الترميم بأنه اصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته ، سواء أكان العيب نتيجة خطأ في الاستعمال ، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الاستعمال ، أو بسبب الاستعمال العادى وما قد يتطلبه (٢٣) . وقد تضمنت المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن ١٩٧٧/٤٩ أمثلة عديدة للترميم (٢٤) .

كما يعرف الفقه الصيانة بأنها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته ، للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به . وتنقسم الصيانة الى نوعين : صيانة دورية وصيانة عامة . وقد تكون الصيانة دورية من ناحية الخدمات التى تؤدي للمبنى أو ملحقاته (أى كوصف لهذه الخدمات) ، ومن ناحية المقابل الذى يؤدي عنها كاقساط صيانة المصعد للأشخاص أو البضائع أو ماكينة المياه التى تؤدي شهرياً أو كل ثلاثة أشهر مقابل قيام الشركة التى تتولى الصيانة بالإشراف من تلقاء نفسها على الماكينة وتأمين حسن استعمالها وسلامتها . - وقد تكون الصيانة عامة بمعنى الإصلاحات الواجب القيام بها لإعادة تشغيل الماكينة أو لضمان الانتفاع بالمبنى أو ملحقاته حتى يمكن استمرار الانتفاع به دون أضرار أو خطر ، كاصلاح المصعد أو درجات المبنى أو ماكينة رفع المياه أو باب المبنى الرئيسى أو مواسير المياه خارج الوحدة السكنية أو الصرف خارجها (٢٥) . وقد تضمنت المادتان ٢٥ و ٢٦ من اللائحة التنفيذية لقانون المساكن المعدل ١٩٨١/١٣٦ أمثلة لأعمال الصيانة العامة الدورية على التوالى (٢٦) .

ويقصد بأعمال البياض تغطية واجهات المبنى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، سواء كانت تلك المبنى مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه .

(٢٢) نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائى ١٩٦٠/٦/١٤ طعن ١٨١٥ لسنة ٢٩ قضائية .

(٢٣) الدكتور أحمد أبو الوفا فى « التعليل على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار

الاماكن » ط ٣ ص ١٩٨٧ ص ٣٥ .

(٢٤) راجع ص ٧٥ هـ ٤٠ .

(٢٥) الدكتور أحمد أبو الوفا فى المرجع السابق ص ٣٤ .

(٢٦) راجع ص ٧٦ هـ ٤٢ .

وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض القضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » ، والطريق الخاص : « الحيز أو الأرض القضاء ، المملوكة للأفراد ، والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام » (المادة ٢٤) (٢٧) . ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية للقانون المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعا معينا من البياض المستعمل في تغطية واجهات المباني القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » (المادة ٢) (٢٨) .

العنصر الثاني : الخروج على خط التنظيم :

تنص المادة ١٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ ، بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .
٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر . . . اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البازوة عن خطوط التنظيم ، على أن يعرض أصحاب الشأن تمويضا عادلا .
٣ - وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تمويضا عادلا » .

ويبين من هذه المادة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة لجريمة البناء خارج خط التنظيم هو الخروج على خط التنظيم ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع التهمة وهو الخروج على خط التنظيم .

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦

(٢٧) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١٩ .
(٢٨) راجع قرار وزارة الإسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل

تعريف لمصطلح خط التنظيم وما يتصل به من مصطلحات أخرى وذلك على النحو الآتي :

خط التنظيم : هو الخط الممتد الذي يحدد الطريق ، ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة (٢٩) .

حد الطريق : هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاما كان أو خاصا .

الطريق العام : هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص لمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم .

الطريق الخاص : هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد ، والذي يعمده أشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام .

خط البناء : هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه ، سواء كان مصادقا لحد الطريق أو خط التنظيم ، أو رادا عن أى منهما ، بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطة المختصة وفقا لأحكام القانون .

الارتداد : هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه - وبالفناء أو الطريق من أحد جوانبه ، وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق .

الفناء : هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ، مخصص لانارة وتهوية غرف ومرافق البناء ، ويمتد من أسفله دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

الفناء الخارجي : هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ، ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

(٢٩) مير السيد رئيس مجلس الشعب عن المقصود بخط التنظيم أثناء نظر مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المياني الحال بقوله : « اتنى اوضح من الناحية القانونية ، فلى المادة ١٦ (١٣ الحالية) محل المناقشة المسالك يمتلك حق الملو وحق السفلى ، ولكن حق الملو يملكه لحدود معينة. والباقي ملك الدولة وهذا يعلمه الجميع . فاذا تجاوزت بالارتفاع ، فانه يكون قد اعتدى على حق الدولة .

وفيما يتعلق بالشوارع اذا تم خروج على خط التنظيم ، فانه يكون كذلك معتديا على حق الدولة . واذا قررت الإزالة بالنسبة لهذا فان هذا ليس اعتداء على ملكية خاصة ، بل هو إعادة الأمور الى نصابها » (راجع مضبطة مجلس الشعب يوم ١٩٨٣/٦/٥ - والاستاذ رفعت عكاشة في المرجع السابق ص ٦٦ هـ ١) .

الفناء الداخلى : هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من أعلاه ومحاط بالمواطن من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

الفناء المشترك : هو قَراغ يفضل ضمن أكثر من ملكية متجاورة (٣٠) .

وتحدد خطوات التنظيم للشوارع بمعرفة الادارات الهندسية بمجالس المدن عن طريق اعداد خرائط مساحية لمناطق مجمعة من المدينة أو الشوارع مستقلة مبينا عليها الاراضى والمباني المملوكة ملكية خاصة ، والاراضى والمباني المملوكة ملكية عامة ، وحدود كل منها ، والطرق الموجودة وغير ذلك من المسالم القائمة فى الطبيعة . وتمتد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ - وإذا لم تكن هناك خريطة مساحية فيعد رسم مساحى للطريق المطلوب مع وضع خطوات تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحلود الأملاك العامة والخاصة المطلة عليه . ويراعى فى خطوات التنظيم الاحتياطات اللازمة لاتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة (٣١) .

ويصدر باعتماد خطوات التنظيم للشوارع قرار من المحافظ المختص ، وذلك بعد موافقة الادارة المحلية المختصة . ويصدر هذا القرار بتحديد الفاصل بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة أو المنفعة العامة ، ويحظر اجراء أعمال البناء فى الاراضى الواقعة خارج خط التنظيم ، كما يحظر اجراء أعمال لعملية فى المقاربات البارزة عن خط التنظيم .

ويصدر بتعديل خطوات التنظيم للشوارع قرار آخر من المحافظ المختص ، لأن من يملك اصدار القرار بالاعتماد ابتداء يملك اصدار القرار بالتعديل بعد ذلك . وفى هذه الحالة أجاز المشرع للادارة المحلية المختصة الفاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع . وقد أوجب المشرع تسبب قرار الادارة المحلية الصادر فى هذا الشأن ضمنا لجديته وصونا لحقوق المواطنين .

وصدور القرار باعتماد خطوات التنظيم لا يترتب عليه انتقال ملكيته الأجزاء الخارجة عنها الى الدولة ، بل يتولد لأصحاب تلك الأجزاء الحق فى ترميضين . الترميض الأول : مقابل منهم من البناء فى الأجزاء الخارجة عن

(٣٠) راجع النشرة التشريعية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٥١٩ .

(٣١) الدكتور عبد الناصر المطار فى المرجع السابق بند ١٥ ص ٣٠ .

خط التنظيم (المادة ٢/١٣) ، وفي حالة تعديل خطوط التنظيم والبناء
التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خطط التنظيم الجديدة ،
وذلك طبقاً لأحكام قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ (٣٢) . والتمريض
الثاني : مقابل قيمة المقار ومنفعتها ، وذلك طبقاً لأحكام قانون نزاع الملكية
١٩٥٤/١٩٥٤ (٣٣) .

العنصر الثالث : أن يكون الخطر من وقت

اعتماد خطوط التنظيم للمشوارع :

تنص المادة ١/١٣ و ٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ في شأن
توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

١ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للمشوارع قرار من المحافظ ،
بعد موافقة المجلس المحلي المختص .

٢ - ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن
نزاع ملكية المقارات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور
القرار المشار إليه في الفقرة السابقة

وبين من هاتين الفقرتين ، أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن
المادى لجريمة البناء خارج خط التنظيم يتعلق بمناسبة الجريمة وهي أن يكون
الخطر من وقت اعتماد خطوط التنظيم للمشوارع .

ذلك أنه من وقت اعتماد خطوط التنظيم بقرار من المحافظ المختص ،
بعد موافقة المجلس المحلي المختص ، لا يجوز لأي شخص أن يقوم بالبناء
أو التعلية منذ تاريخ صدور ذلك القرار باعتماد خطوط التنظيم .

(١٧٠) الركن المعنوي للجريمة :

فلما أن الفقه يعرف الركن المعنوي للجريمة بوجه عام أن يكون النشاط
الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهراً خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون

(٣٢) نقض مدني ١٩٧٩/١/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ١ - ١١٠ - ٣٣

(٣٣) نقض مدني ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٢١

- نض مدني ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ١ - ٩٥٨ - ١٦٣

بقرار العقاب ، قد صدر عن ارادة آتية ، اى نتيجة خطأ يسند لركبته ،
اى عن قصد جنائي .

ولما ان الفقه يعرف القصد الجنائي بأنه تعدد ارتكاب الجريمة كما
عرفها القانون ، اى توجيه الارادة لاحداث امر يعاقب عليه القانون عن علم
بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا ، فهو يتكون من عنصرين : الاول ارادة
الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني العلم بأن القانون يحرم
العمل ويعاقب عليه . وتوافر المنصرين لازم لوجود القصد الجنائي . غير أن
المنصر الثاني مفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل
القانون (٣٤) .

وتطبيق هذه القاعدة على جريمة البناء خارج خط التنظيم ، نجد أن
القصد الجنائي مفترض فى تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة
على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١٣ من قانون المباني الحالي
١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي فى هذه الجريمة من
مجرد البناء خارج خط التنظيم . فهنا يفترض المشرع توافر القصد الجنائي
العام ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة .

(١٧١) العقوبة المقررة للجريمة - احالة (٣٥) :

(١٧٢) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (٣٦) :

(١٧٣) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة البناء خارج خط التنظيم
التي أمكننا التوصل إليها ، وذلك على النحو الآتى :

**١ - الطريق الخاص هو كل فضاء مخصص
لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام :**

**اتهمت النيابة العامة المظعون ضده بأنه فى يوم ١٩٦٣/٥/٢٧ بدائرة
مركز منيا القمح : اقام بناء على أرض لم يصدر بشأنها قانون التقسيم .**

(٣٤) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ من ١٦٢ .

(٣٥) راجع البند ١٥١ من ٤٢٨ .

(٣٦) راجع الشرح بزيادة من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ من ١٧٩ .

- راجع الشرح بزيادة من الاجاز البند ١١٦ من ٤٤٠ .

وطلبت معاقبته بالمواد ١ و ١٠ و ٢٠ و ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ .

وقضت محكمة جنح منيا القمح الجزئية - غيايبا - في ١٢/١١/١٩٦٣ عملا بالمواد ١ و ١٠ و ٢٠ من القانون المذكور بتفريم المتهم مائة قرش .

لاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم . ولدى نظر الاستئناف أمام محكمة الزقازيق الابتدائية ، وجهت المحكمة الى المطعون ضده تهمتين جديدتين هما : اقامة بناء بدون ترخيص ، وعلى غير جانب طريق . ثم قضت - غيايبا - في ١٩٦٤/٢/٢ عملا بالمادتين ١ و ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والمادة ١/٢٢ من قانون العقوبات وقرار وزير الاسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ - بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع بالفاء الحكم بالاستئناف ، وبرائة المتهم من التهمة الاولى المسندة اليه ، وباجماع الآراء بتفريمه خمسة جنيها من التهمتين الثانية والثالثة ، والزمه بضعف رسم الترخيص وتصحيح الاعمال المخالفة . وأعلن اليه في ١٩٦٤/٢/٩ .

فطعنن النيابة العامة في هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ في تطبيق القانون ، وذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بتصحيح الاعمال المخالفة ، في حين أن المسند الى المطعون ضده أنه أقام بناء على غير طريق قائم قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على اعمال التنظيم مما فرض له القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عقوبة الفرامة وضعف رسم الترخيص ، دون عقوبة التصحيح ما دام أن البناء لم يخالف فيه المواصفات التي فرضها القانون .

وقد استعرضت محكمة النقض تقرير المحكمة لثاني درجة لتبرئة المتهم من التهمة الأولى بقولها :

« وحيث أنه بالنسبة للتهمة الأولى فإن الساب من محضر مهندس التنظيم أن المتهم أقام البناء على قطعة أرض مسورة بمقاس ١٣٦٥ × ٦ متر . لما كان ذلك ، وكان التقسيم طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ هو كل تجزئة لقطعة أرض الى عدة قطع بقصد عرضها للبيع ، وكان غير ثابت أن الأرض التي بنى عليها المتهم كانت جزءا من قطعة فإن التهمة الأولى تكون غير ثابتة . »

وحيث أنه بالنسبة للتهمتين الثانية والثالثة فهما ثابتان في حق المتهم مما ورد في محضر مهندس التنظيم ومن عدم ادعاء المتهم بأنه استصدر

ترخيصاً بالبناء ، ويتعين لذلك عملاً بالمادتين ١ و ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ اذانته عنهما مع تطبيق المادة ١/٣٢ ع .

ثم قالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

« لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني قد نص في المادة ١١ منه على أنه « » ونص في المادة ١٢ منه على أنه « » ونص في المادة ١٦ منه على أنه « » ثم فوض في المادة ٢١ منه وزير الإسكان والمرافق في إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه . وقد صدر القرار الوزاري رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ في حدود هذا التفويض ، ونص في المادة الرابعة منه على أنه « لا يجوز إقامة بناء إلا إذا كان واقفاً على جانب طريق عام أو خاص » ويعتبر طريقاً خاصاً في تطبيق أحكام هذه المادة كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام ، إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام » ووضح من تلك النصوص أن إقامة المبنى على غير جانب طريق عام أو خاص ، تستوجب العقوبة المقررة في المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٣ وهي تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة .

لما كان ما تقدم ، وكان المشرع قد عرف في المادة الرابعة من القرار ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ أنف الذكر الطريق الخاص بأنه كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام ، وكان الحكم المظنون فيه لم يستظهر بما إذا كان الفضاء المحيط بذلك المبنى مملوكاً للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصفه الطريق الخاص كما هو معرف به في المادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الصادر تنفيذاً للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وتفويض منه ، الأمر الذي يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار اثباتها بالحكم بالنظر لما تنمى الطاعنة من خطأ في توقيع عقوبة التصحيح . ومن ثم فيكون الحكم المظنون فيه قد شابته قصور في البيان يعيبه ، بما يستوجب نقضه والإحالة » (٣٧) .

٢ - قرار الوحدة المحلية بسحب أو تعديل الترخيص ،
بسبب تعديل خط التنظيم ،
هو قرار ادارى :

وتقول المحكمة الادارية العليا فى هذا الصدد :

« المادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني تقضى بأنه : « اذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المختص أن يسحب الرخصة الممنوحة أو أن يمدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له فى القيام بالأعمال المرخص له بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا » .

ويؤخذ من هذا النص أن المشرع خول الجهة الادارية المختصة سلطة تقديرية فى سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع ، وذلك مقابل تعويض عادل ، ومن ثم فإن الجهة الادارية اذا ما نشطت فى سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم ، فإن قرارها فى هذا الشأن تتوافر فيه مقومات القرار الادارى باعتباره اقصاحا عن ارادتها الملزمة بقصد احداث أثر قانونى ، ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الادارية قضاء بالتعويض العادل عن الأضرار التى لحقت به بسبب هذا القرار ، اذا هى امتنعت عن تنفيذ حكم القانون فى هذا الشأن ، وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب ، طالما أن هذا التعويض مصدره القوانين ابتقاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة » (٣٨) .

٣ - صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم ،
لا يترتب عليه انتقال الملكية للدولة :

قضت محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وضعت المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ قيودا على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من اجراء أعمال البناء أو التعمية فيها بعد صدور القرار باعتماد خطة التنظيم ، الا أنها لم ترتب على صدور هذا القرار انتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مبان الى الدولة ، ولم تخول المحافظة سلطة الاستيلاء على المقارنات القائمة على الأجزاء البارزة

وعدمها والاستيلاء على أنقاضها ، طالما أن مبانى تلك العقارات مقامة من تاريخ سابق على صدور قرار اعتماد خطوط التنظيم .

وإذا كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفتى الاستثنائين ومذكرة دفاعه الى محكمة الدرجة الثانية بأن القرار لم ينفذ ، بل أقيمت ساحة شسبية للشباب على أرض النزاع بعد أن علم ما كان عليها من مبان ، فإن استيلاءه على تلك الأرض جبرا عن المطعون عليهم دون اتباع الاجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية ، يعتبر بمثابة غصب ، وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها الى الطاعن ، بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الاستيلاء ، ويكون لهم الحق فى المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه «(٣٩)» .

٤ - تعويض ملاك العقارات ،

الخارجة عن خط التنظيم ،

هو مقابل منعهم من البناء ،

ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته :

قضت محكمة النقض فى حكم قديم :

« مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكررا من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٤٥ المضافة الى الذكريتو الصادر فى ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم من اجراء البناء ، ولم يتحدث هذا القانون ولا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أى تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات » (٤٠) .

كما قضت محكمة النقض فى حكم حديث :

« إذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم - محافظة القاهرة وآخرين - بالتعويض ، تأسيسا على أن مصلحة التنظيم رفضت الترخيص لهما بإجراء أعمال التعلية فى المقارن المملوكين لهما بسبب وجود مشروع لتوسيع الشارع .

ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المبانى السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ

(٣٩) نقض مدنى ١٩٧٩/١/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ١ - ١١٠ - ٣٣ .

(٤٠) نقض مدنى ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٠٨ - ١٢١ .

نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٧/٢/٤ وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالي رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن « يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المختص « الوحدة المحلية المختصة » . ومع عدم الأخلال بأحكام قانون نزاع الملكية ، يحظر من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعوض أصحاب الشأن تمويضا عادلا ، أما أعمال الترميم لازالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها » .

مما مفاده أنه إذا صدر قرار من المحافظ باعتماد خطوط التنظيم ، فإنه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور هذا القرار اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ، غير أنه حماية لحقوق الأفراد - حسبما ورد في المذكرة الايضاحية لهذا القانون - فقد نص المشرع على التزام الادارة بتعويض أولى الشأن تمويضا عادلا في حالة المظهر من البناء أو التعلية .

لما كان ذلك ، فإنه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق في المطالبة بالتعويض عن منعهم من اجراء أعمال التعلية في المقارن المملوكين لهما ، وذلك اذا تحقق موجه . لا يغير من هذا النظر استنادهما خطأ الى قانون نزاع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن محكمة النقض تصحيح هذا الخطأ ، وأن ترده الى الأساس القانوني السليم ، وإذا قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيسا على عدم حصول استيلاء فعلي على المقارن المملوكين للطاعنين ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون» (٤١) .

٥ - دفاع المتهم بأن البناء خارج خط التنظيم ،

ليس في النافع العامة ،

دفاع جوهرى :

اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه في يوم ٣١ أكتوبر سنة ١٩٦٧ بدائرة قسم امسيوط : أجرى أعمال البناء في الأجزاء الخارجة عن خط التنظيم .

وطلبت عقابه بالمواد ٢ ، ٣ ، ٢/١٢ ، ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وقرار الاسكان .

(٤١) نقض مدني ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ١ - ٩٥٨ - ١٦٣ .

وقضت محكمة قسم ثاني أسبوط الجزئية - حضوريا عملا بمواد الاتهام بتفريم المتهم خمسة جنيهاً وتصحيح الأعمال المخالفة .
فاستأنف المتهم هذا الحكم . وقضت محكمة أسبوط الابتدائية - بهيئة استئنافية - حضوريا بقبول الاستئناف شكلاً ورفضه موضوعاً وتأيد الحكم المستأنف .

فطن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض للقصور في التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، تأسيساً على أنه دفع بأن البناء أقيم في مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة . وقدم عقداً مشهوراً للتدليل على صحة دفاعه ، وطلب تدبيل خبير لمعاينة موقع البناء من خط التنظيم ، إلا أن المحكمة التفتت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم ترد عليه ، مما يطل حكمها ويستوجب نقضه .

وقالت محكمة النقض كلمتها في موضوع الاتهام :

« وحيث انه يبين من الاطلاع على المفردات أن الطاعن قدم لمحكمة الموضوع عقد بيع مشهور برقم ٣٦٥٩ سنة ١٩٥٩ أسبوط صادر اليه وآخر عن عقار حده القبلى مدخل مشترك بينه وبين جاره القبلى ، كما قدم أيضاً مذكرة بدفاعه مصرح بتقديمها لجلسة ١٩٧٠/٣/١١ طلب في ختامها تدبيل خبير لبيان موقع البناء من خط التنظيم ، وتحقيق دفاعه القائم على أن الطريق غير مستطرق .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على أن الطريق الذى وقعت فيه المخالفة كان مستطرقاً وأضيف إلى المنفعة العامة ، اعتماداً على ما جاء بمذكرة مجلس المدينة . وكان أمر الاستطراق واكتساب صفة المنفعة العامة لا يعول فيهما - عند المنازعة - الا على الواقع ومرسوم نزاع الملكية ، مما كان يقتضى من المحكمة حتى يستقيم قضاؤها فيما انتهت إليه من ايلولة المكان إلى المنفعة الصالحة أن تقول كلمتها في دفاع المتهم الجوهرى فى خصوصية هذه الدعوى وفى عقد البيع الذى قدم اليها ، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزاع الملكية ، أما وهى لم تفعل ، فإن حكمها يكون معيباً بالقصور والفساد فى الاستدلال . لما كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة » (٤٧) .

المبحث الرابع عشر
جريمة اهمال العاملين
بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء
أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء

(١٧٤) تمهيد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة .

(١٧٥) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك اكتفاء بالنص الذى حرم الفعل ، ثم يبان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف الجريمة بأنها الجريمة التى تقع من جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء ، وبمعنى آخر فهى الجريمة التى تقع من المديرين أو المهندسين أو المساعدين القائمين بأعمال التنظيم بالإدارات المحلية ، ويهملون فيها اهمالا جسيما أو لا يلتزمون فيها بواجبات وظائفهم (المواد ١٣ مكررا المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ و ١٤ و ١/٢٢ مكررا المستبدلة بذات القانون ، و١/٣ و٢ من الأمر العسكرية ١٩٩٢/٤ .

(١٧٦) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :

(١) راجع المزيد من التامصيل والتفصيل البند • ص ٢٣ •

(من نوع الجنائيات) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) .
وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هي العقوبة الأصلية المقررة للجريمة .
فاذا كان العقاب المقرر للجريمة ما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي جنائية .
واذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة .
واذا كان العقاب ما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة السجن ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنائية (المادة ١/٢٢ و٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المياني الحالي ١٩٧٦/١٠٦) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

(مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعه قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تملئها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن تجريمها وزد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المياني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي :

(سلبية - وقتية - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي الى الفعل

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٣٦ .

أو الامتناع الذى يعاقب عليه القانون الى ستة انواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتماد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجاني . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل سلبى يتمثل فى الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة . كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة - يحدث فى وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجاني .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى : (من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد الإهمال الجسيم ، أو الإخلال بواجبات الوظيفة .

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتدائية البند ٩ ص ٢٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٢٦ .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :

(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاضرار الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة . نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو الاضرار الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة - واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما في تشريع من التشريعات الخاصة المكملة لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتمد عليه :

(من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتمد عليه الى جرائم مضرّة بالمصلحة العامة ، وجرائم مضرّة بأحد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد يعينهم فالجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد يعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المضرّة بأحد الناس (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الاضرار الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة . نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو الاضرار الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة - يضر

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية

والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المضرّة بالمصلحة العامة والجرائم المضرّة بأحد الناس

البند ١٢ ص ٣٥ .

بالمصلحة العامة أظهر من إضراره بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي إلى فوضى في البناء عن طريق احتمال الموظفين المختصين بشئون التنظيم في تطبيق قوانين المباني ، الأمر الذي يترتب عليه تعميم المباني من النواحي الهندسية والفنية والصحية ويحملها عرضة للانهيار ، مما يهدد أمن وسلامة الأرواح والأموال .

(١٧٧) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وإن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويلاحظ أن جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على التفصيل الآتي :

١ - في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ١/٢٢ و ٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم ... »

٢ - ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل أعمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى » .

كما تنص المادة ١٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - يكون للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال

التنظيم بالادارات المحلية ، وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون . ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

٢ - وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالاصول الفنية وسوء استخدام المواد .

٣ - وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

وتقول المذكرة الإيضاحية لقانون المباني الخالى فى هذا الصدد :

« وقد خولت المادة (١٤) مديرى ومهندسى التنظيم ومساعدتهم بالادارات المحلية ، وكذا غيرهم ممن يصدر بهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ، حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام القانون ولو لم يكن مرخصا فيها ، واثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها . وهذا الحق مكفول لهم باعتبارهم من مامورى الضبط القضائي الخاص . وقد حرصت المادة المذكورة على أن يكون منح غيرهم هذه الصفة بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص ، بدلا من الوزير المختص وفقا لأحكام قانون الاجراءات الجنائية ، وذلك دعما للحكم المحلى وباعتبار أن المحافظ يملك سلطة الوزير بالنسبة الى شئون العاملين . كما حرصت هذه المادة على حق دخولهم الأماكن ولو لم يكن مرخصا فيها وذلك درءا لاية شبهة قد تثار فى هذا الصدد .

وأجازت المادة لمن ذكروا بها التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى التنفيذ من اخلال بالاصول الفنية وسوء فى استخدام المواد ، فضلا عن حق الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى الاتصال بالجهات المختصة لاختبار مدى صلاحية هذه المواد ومطابقتها للمواصفات المقررة .

وأوجبت ذات المادة على المذكورين بها التأكد أولا بأول من تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأى تمويق أو عقبات فى سبيل تنفيذها ،

حتى يكون على بينة من كل ذلك ويتخذ ما يوجبه القانون من تصرف (١) .
ويقول تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة
والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحلي
والتنظيمات الشعبية ، في معرض بيان أهداف مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠
الآتي :

« ٥ - النص على عقوبة السجن والغرامة بالنسبة للجرائم التي
ترتكب بطريقة العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في
التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الفشل في استخدام مواد
البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، مع حظر التعامل نهائياً
مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، وشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على
التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين ، ويعاقب بالمقوبات السابقة كل من
أصل أو أخل بواجبات وظيفته » .

٢ - في القانون ١٩٩٢/٢٥ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ١٣ مكرراً من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المضافة بالقانون
١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) ينشأ جهاز يسمى « التفيتش الفني على أعمال البناء » ، يختص
بإداء مهام التفيتش والرقابة والمتابعة ، على أعمال الجهات الإدارية المختصة
بشئون التخطيط والتنظيم بالإدارات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية ،
وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال
أو توسيعها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية .
(٢) ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبقيته وتحديد اختصاص
المعاملين فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار
من رئيس الجمهورية » .

وتنص المادة ١٤ من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥
على أنه :

« (١) يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والديرين والمهندسين
والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية ، وغيرهم

(١) راجع النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٩ .

ممن يصدر تحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص « صفة الضبط القضائي » • ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها •

(٢) وعلى الأشخاص المشار اليهم في الفقرة السابقة • التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ ، إلى ما يحدث في هذه الأعمال من اخلال بالاصول الفنية وسوء استخدام المواد •

(٣) كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء • وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق • واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية • ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الإدارة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها ، وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية •

وتنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو إحدى هاتين العقوبتين ، كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له » •

وتنص المادة ٢٢ مكررا من ذات القانون ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة • وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الاحمال الجسيم ، بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، أو القس في استخدام مواد البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات • فضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائية مع المقاول المسند آلية التنفيذ • ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للجهة التي تعينها المحكمة

فى الحكم ، وفقاً لظروف كل حالة على حدة . وفى حالة الجرد يكون الشطب بصفة دائمة .

(٢) وعواقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ، مع المزل من الوظيفة ، كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون ، وذلك اذا اُهمل أى منهم اُعمالا جسيما ، أو اُخل بواجبات وظيفته ، متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى .

وتنص المادة ٢٣ مكررا (٣) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادر بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، والمضافة بالقرار الوزارى ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفنى بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالادارة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، وإثبات ما يكون بها من مخالفات .

(٢) ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفته له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له . ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفته له على وجه التحديد ، وما اتخذته فى شأن كل منها ورايه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات ، وعلى وجه الخصوص :

— تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ .

— صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال ، وما اذا كان الترخيص فى حالة صدوره صاريا زمتيا بالنسبة للأعمال التى تم تنفيذها .
— مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .
— مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها .
— مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقا للترخيص ، وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .

— مدى الالتزام بتنفيذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملأهم والمارة والشوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

- ٢ - مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .
- ٣ - مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة وقرارات الأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

(٣) وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ما تحرر في شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ في مواقع العمل ، عما يحدث من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

(٤) ويتم عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ، ليؤشر فيه برأيه في نتيجة المرور ، وما يتخذ من إجراءات طبقا للقانون ، ويماد الدفتر يوميا الى المهندس لاتخاذ اللازم في ضوء تأشير الرئيس المختص .

(٥) ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يثبتها جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء ، من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار انشائه » .

٣ - في الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ :

تنص المادة ٣/١ من الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ ، الصادر في ١٠/٢٤/١٩٩٢ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

- ١ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعتها ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها ، أو الفشل في استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكري على أنه :

- « (١) مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .
- (٢) وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل عن سبع

سنوات ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من شخص ، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمالا في ذلك محررا مزورا .

(١٧٨) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن القلقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجاني ، متخذا مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير المقاب (١٠) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى فى جريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو حصول افعال جسيم أو اخلال ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع انهمة بأن ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلال على واجبات الوظيفة ، والعنصر الثالث يتعلق بصفة الجاني بأن يكون من الاشخاص المذكورين بالمادة ١٤ . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الاول : حصول افعال جسيم أو اخلال :

تنص المادة ٢٢/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يعاقب بالمقويات السابقة كل من اعمل اهمالا جسيما أو اخل ٠٠ » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الاول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الاهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة هو حصول افعال جسيم أو اخلال ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو الاهمال الجسيم أو الاخلال .

ويستفاد من المناقشات التشريعية التى دارت حول المادة ٢٢ مكررا أن المشرع لم يكتف بالاهمال العادى ، بل استلزم ارتكاب الجريمة بطريق **الاهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد** من حيث المساهمة على حشد تبير كل من وزيرى الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى والتأمينات والشئون الاجتماعية (١١) .

(١٠) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

(١١) راجع هـ ٩ ص ٥٣٣ .

ويلاحظ أن النص قد سوى بين وصلى الأهمال الجسيم أو الإخلال عند تقرير المسؤولية الجنائية ، وذلك بهدف أحكام الرقابة على ضبط مخالفات البناء ، ومواجهة التهاون في تنفيذ الكثير من الأحكام والقرارات النهائية التي ظهرت عند نظر القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبنى الحال ١٩٧٦/١٠٦ .

العنصر الثاني : أن ينصب الأهمال الجسيم أو الإخلال على واجبات الوظيفة :

تنص المادة ٢/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المبنى الحال ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يعاقب بالمعوقات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيما أو أهمل بواجبات وظيفته » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة الأهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة هو أن ينصب الأهمال الجسيم أو الإخلال على واجبات الوظيفة ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع التهمة بأن ينصب الأهمال الجسيم أو الإخلال على واجبات الوظيفة .

وقد عدلت المادة ١٤ من قانون المبنى الحال الواجبات الوظيفية التي يشكل إهمالها الجسيم أو الإخلال بها العنصر الثاني من عناصر الجريمة وهي: دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون المبنى ولو لم يكن مرخصا بها ، واثبات مايقع في مواقع الأعمال من مخالفات : مثل انشاء المبنى الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء في اقامة المبنى لأول مرة ، أو اقامة الأعمال مثل الأموار والسيارات وما شابهها ، أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المبنى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة وتكسية واجهات المبنى القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة وأعمال الحليات أو الكرنيش وذلك كله بدون ترخيص . ومثل عدم توقيع مهندس على الرسومات ، ومثل مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، ومثل صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، ومثل عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة ، ومثل عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات ، ومثل عدم استئناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس ، ومثل عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع في البناء ، ومثل

البناء خارج خط التنظيم ، ومثل تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، ومثل عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف ، ومثل الفش فى استخدام مواد البناء ، ومثل استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، ومثل الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال(١٢) .

كذلك من الواجبات الوظيفية التى عرّفتها المادة ١٤ من قانون المباني الحالى وجوب اتخاذ الاجراءات المقررة فى شأن مخالفات المباني السالفة ، والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الاعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الادارة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها .

العنصر الثالث : أن يكون الجانى من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ :

تنص المادة ١/١٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديثهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي ... » .

وبين من هذه الفقرة أن **العنصر الثالث** من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الاعمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة أن يكون الجانى من **الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤** ، فهذا العنصر يتعلق بصفة الجانى وهو أن يكون من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ .

وبالرجوع للمادة ١٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ نجد أنها قد ذكرت **المستولين على أعمال التنظيم بالوحدات المحلية وهم : رؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرون والمهندسون والمساعدون الفنيون القانونيون** بأعمال التنظيم بالادارات المحلية . فهؤلاء الأشخاص تقع عليهم المسئولية

الجنائية التي قررها المشرع في المادة ٢٢ مكررا في حالة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة في مراقبة وضبط مخالفات المباني التي حظرها المشرع في هذا القانون .

ويلاحظ أن المادة ١٤ لم تحدد الجناة في جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة على سبيل الحصر ، فهي بعد أن مثلت لهم بالمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، قالت « وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص » .

(١٧٩) الركن المعنوي للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يصدر عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن إرادة آتمة ، أي نتيجة خطأ يستند لمرتكبه ، أي عن قصد جنائي .

ويعرف الفقه القصد الجنائي العام بأنه تعد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أي توجيه الإرادة لأحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول إرادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بهجمل القانون (١٣) .

ويعرف الفقه القصد الجنائي الخاص بأن القانون يستلزم في بعض الجرائم أن يكون مرتكبها قد انصرف نيته في مقارفة الأفعال المادية المكونة لها إلى غاية معينة ، أو يكون قد دفعه إليها باعث خاص ، أو يكون القصد الخاص لازما لوجود الجريمة بوصف معين بحيث يكون الفعل نفسه مجردا عن هذا القصد الخاص جريمة أخرى يكتفى فيها بالقصد العام السالف (١٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات

(١٣) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ .

(١٤) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠ .

الوظيفة نجد أن القصد الجنائي العام مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ٢/٢٣ مكرر المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائي العام من مجرد الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة .

كذلك يوجب المشرع توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة ، حيث استلزم ارتكابها بوصف الإهمال الجسيم حتى يكون الفعل الجنائية المنصوص عليها بالمادة ٢/٢٢ مكرراً .

(١٨٠) العقوبة المقررة للجريمة - حالة (١) :

المبحث الخامس عشر جريمة عدم الابقاء على لافقة الأعمال المخالفة في مكانها واضعة البيانات

(١٨١) النصوص القانونية :

تنص المادة ١٥ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ، ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، يتضمن بياناً بهذه الأعمال . ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري . فإذا تعذر اعلان أيهم لشخصه ، يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الإدارة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها المقار ، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

(٢) ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ، أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ، بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ، ولمدة لا تزيد على أسبوعين ، ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافقة في مكان ظاهر بموقع المقار ، مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من اجراءات أو قرارات .

(٣) ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضعة البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها » .

وتنص المادة ٢٢/٥ مكرراً (٢) من ذات القانون ، المضافة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، أو بأحدى هاتين العقوبتين ، كل من ارتكب احدى الأعمال الآتية :

١ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها في المادة ١٥ في مكانها واضحة البيانات »

وتنص المادة ٢٣ مكررا (٢) من اللائحة التنفيذية لقانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، الصادرة بقرار وزارة الاسكان ١٩٧٧/٢٣٧ ، المضافة بالقرار الوزاري ١٩٩٣/٧٨ على أنه :

« (١) عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ، أو هذه اللائحة ، أو ترخيص البناء ، توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة ، وتوضع لافتة في مكان ظاهر من الواجهة الأمامية للبناء ، وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقياس ١٠٠ سم x ١٢٠ سم ، تطل ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر ، يبين عليها الأعمال المخالفة والجراءات أو القرارات التي اتخذت بشأنها ، وذلك وفقا للنموذج المرافق لهذا القرار ، وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها »

(٢) وتثبت اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة »

(٣) ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها ، مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة لمن تصحيحها ، وذلك على نفقة المالك خصما من قيمة خطاب الضمان . ولا يسمح باستئناف الأعمال الا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان »

نموذج لائحة الأعمال المخالفة بالموقع (١)

-	اسم المالك
-	عنوانه :
-	عنوان المقار التي وقعت به المخالفات :
-	المخالفة
-	التي وقعت :
-	المخالفات
-	الاجراء أو القرار الذي اتخذ بشأنها :
-	المدة المحددة لتنفيذ القرار الصادر :

(١) تضع الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم هذه اللائحة في مكان ظاهر في الواجهة الامامية للمبنى .
وتكون مصنوعة من صادة مناسبة قوية التحمل بمقياس ١٠٠ x ١٤٠ سم تظل بعبوة الزيت أو البلاستيك باللون الاحمر ، وتكتب البيانات باللون الابيض ، وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضي بطريقة فنية سليمة .
ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البيانات ، الى ان يتم تصحيح المخالفة أو ازلتها .

المبحث السادس عشر جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة او تصحيح الأعمال المخالفة

(١٨٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ١٧ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ١ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوو الشأن بكتاب موصى عليه .

٢ - فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد اليه . ويتحمل المخالف جميع النفقات ، وتحصل منه بطريق الحجز الادارى .

٣ - وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تخل بالطريق الادارى المبني من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

٤ - واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر باسمائهم . وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستاجر قانونا ، دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

٥ - ولشاغلى البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح ، دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انتهاء عقد الايجار » .

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر ، يعاقب بالمحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٦ مكررا ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له ، (١) .

(١) راجع المزيلات الآتية :

- الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٥٠ .
- الأستاذ رنمت عكاشة المرجع السابق ص ٧٨ .
- الأستاذ معوض عبد النواب المرجع السابق ص ٩٨ .

المبحث السابع عشر جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الإداري

(١٨٣) تمهيد :

ندرس في هذا المبحث جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعي للجريمة ، الركن المادي للجريمة ، الركن المعنوي للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٨٤) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بأنها الجريمة التى يقوم فيها الجانى باستئناف الأعمال التى سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك سواء لشخصه أو بإيداع نسخة من القرار بمقر الإدارة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها المقار ، مع لصق نسخة من قرار الوقف بموقع المقار محل المخالفة (المادتان ٢/٢٢ و ٤/٢٤ من قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) .

(١٨٥) طبيعة الجريمة :

- ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنح) :

(١) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٥ من ٢٣ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى جسامتها النسبية الى ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجنتح والمخالفات (المادة ٩ عقوبات) ، وضابط ١ للفرقة بين هذه الأنواع هو العقوبة الأصلية المقررة في القانون للجريمة . فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه المادة ١٠ عقوبات فهي جناية . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١١ عقوبات فهي جنحة . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس والغرامة ، ومن ثم فتتحدد الجريمة بأنها جنحة (المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي :

(مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها الشرعي الى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، والى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تليها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن تجريمها ورد في تشريع خاص ، هو القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقوانين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ و ١٩٨٦/٩٩ .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي :

(ايجابية - مستمرة - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المادي الى الفعل أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم

(٢) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦ ص ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في

التشريعات الجنائية الخاصة البند ٨ ص ٣٦ .

سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد .
وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني الماقلب
عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار
نشاط الجاني . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة
أو تكرار نشاط الجاني (٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن
هذه الجريمة ايجابية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل ايجابي يمثل
في قيام الجاني باستئناف الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم
اعلانه بذلك .

كما نجد أن هذه الجريمة مستمرة ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو
استئناف الأعمال الموقوفة - يتكون من فعل مستمر يحتاج الى تدخل متجدد
من جانب الجاني .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من
فعل واحد هو استئناف الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه
بذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي :

(من الجرائم العمدية)

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوي الى جرائم
عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد
الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمدا أى يتطلب القانون فيه توافر القصد
الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب
القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية (٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن
هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ
غير العمدى أو عدم الاحتياط ، بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ،
بتعمد استئناف الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه
بذلك .

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية . الوقتية
والمستمرة . البسيطة والاعتيادية البند ٩ ص ٣٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٣٦ .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم المادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم القانون العام وجرائم عسكرية ، وإلى جرائم عادية وجرائم سياسية .
وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .

وبطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون العام ، لأن نشاط الجاني فيها - هو استئناف الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك - واقع من فرد من المدنيين اخلالا بنظام المجتمع ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما في تشريع من التشريعات الخاصة المكمل لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجاني فيها متجرد من كل عامل سياسي سواء في موضوعها أو البواعث التي تدفع الى ارتكابها ، أو الأهداف التي ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه :
(من الجرائم المخرقة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المعتدى عليه الى جرائم مخرقة بالمصلحة العامة وجرائم مخرقة بأحاد الناس . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم فالجريمة من الجرائم المخرقة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجاني يضر بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة فالجريمة من الجرائم المخرقة بأحاد الناس (٧) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم المخرقة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني - وهو استئناف الأعمال التي سبق وقفها بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك -

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٢ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المخرقة بالمصلحة العامة والجرائم المخرقة بأحاد الناس بلبند ١٢ ص ٣٥ .

يضر بالمصلحة العامة أظهر من اضراره بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي إلى فوضى في البناء ، والاستهانة بأحكام القانون عند بناء المساكن المخالفة التي صدر قرار بإيقافها .

(١٨٦) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في القانون يبين الفعل المكون للجريمة ، والعقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، سناريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويلاحظ أن جريمة استئناف الأعمال الموقوفة من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٢ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، وذلك على النحو الآتي :

في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ٢/٢٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يبتئف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإداري ، رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ » .

وتنص المادة ١/٢٤ و ٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« ١ - يعاقب المخالف بفرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات متى كل يوم يستع في تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة يشتمون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار » .

٤ - كما تسرى أحكام هذه الفرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف » .

كما نص المادة ١٥ من قانون المباني الخالي ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة
بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

١ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ، ويصدر بالوقف
قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشتون التنظيم يتضمن بياناً بهذه
الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري . فاذا تعذر اعلان ايهم
لشخصه يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الإدارة المحلية وقسم
الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع
بكتاب موصى عليه .

(٢) ويكون للجهة الإدارية المختصة بشتون التنظيم اتخاذ ما تراه من
اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة
فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب
المخالفة ، بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ، ولمدة لا تزيد على
اسبوعين ، ما لم تامر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفي جميع الأحوال تضع
الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً فيها الأعمال
المخالفة ، وما اتخذ في شأنها من اجراءات أو قرارات .

(٣) ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة
البيانات ، الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها « (٤) .

(١٨٧) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط
الذى يصدر عن الجاني ، متخذاً مظهراً خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون
بتفريير العقاب^(١) .

وبتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى في جريمة استئناف
الأعمال الموقوفة يتكون من ثلاثة عناصر : المنصر الأول يتعلق بالفعل المظنور
وهو استئناف الأعمال ، والمنصر الثانى يتعلق بموضوع النعمة وهو أن
تكون الأعمال موقوفة ، والمنصر الثالث يتعلق بنسبة الجريمة وهو أن
تكون الأعمال موقوفة بالطريق الإداري . وسوف نتناول شرح هذه العناصر
الثلاثة على التوالى :

(١) نفي جنائى ١٢ ١٩٦٠/١ مبيعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

(١٠) راجع المزيد من التامصيل والتفصيل اليه ٢٥ ص ٥٧ .

العنصر الأول : استئناف الأعمال :

تنص المادة ٢/٢٢ من قانون المبنى الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ... كل من يستأنف أعمالا ... » .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادي لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة هو استئناف الأعمال ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو استئناف الأعمال .

ويقصد بالاستئناف هنا البدء من جديد في استكمال الأعمال الناقصة . والفرض أنه تبين للجهة الإدارية المختصة أن الأعمال مخالفة للقانون ، فتم وقفها بالطريق الإداري . فإذا جاء المتهم وبدأ من جديد في استكمال بناء الأعمال الناقصة أي استأنف العمل فيها فيكون قد توافر في حقه العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادي للجريمة .

ويقصد بأعمال هنا المجموعات الأربع من أعمال البناء التي رأيناها عند الكلام عن الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص وهي : المجموعة الأولى إنشاء المبنى الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء في إقامة المبنى لأول مرة ، والمجموعة الثانية إقامة الأعمال مثل الأسوار والسيجات وما شابهها ، والمجموعة الثالثة أعمال التوسيع أو التماية أو التدعيم أو الهدم للمباني القائمة ، والمجموعة الرابعة التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، وتكسية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة ، وأعمال الحليات أو الكرائيش (١) .

العنصر الثاني : أن تكون الأعمال موقوفة :

تنص المادة ٢/٢٢ من قانون المبنى الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب ... كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها ... » .

ويقصد بالأعمال الموقوفة هنا الأعمال الناقصة غير المستكملة .

وبمعنى آخر هي الأعمال التي يبدى في تنفيذها لأول مرة ، ثم تبين للجهة الادارية المختصة ان هذه الأعمال مخالفة للقانون ، فتم وقفها بالطريق الادارى . ففي هذه الحالة توصف بالأعمال الموقوفة أو الأعمال التي سبق وقفها على حد تعبير النص .

فإذا كان المتهم قد قام بأعمال الحفر الخاصة بالاساسات وتوقف حتى يتم شغل المياه الجوفية وجفاف الأرض ، ثم استأنف دق خوازيق الاساسات وصبها . أو كان قد قام بصب الأعمدة والأسقف الخرسانية للمبنى وتوقف حتى يتم جفافها ، ثم استأنف أعمال البناء والتعليق ، ففي هذه الحالات لا يصدق على هذه الأعمال وصف الأعمال الموقوفة التي تشكل العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة ، لأن توقف الأعمال هنا يرجع الى أسباب فنية هندسية ، ولا يرجع الى مخالفة القانون ووقفها بالطريق الادارى .

العنصر الثالث : أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى :

تنص المادة ٢٢/٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يقاب ٠٠٠ كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ » .
وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة هو أن تكون الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى . فهذا العنصر يتعلق بمناسبة الجريمة وهي أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى .

فيجب أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الادارى . وتختص بهذا الوقف الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، والتي يتعين عليها أن تصدر قرارا مسببا يتضمن بياناً بالأعمال الموقوفة . ويعلن هذا القرار الى ذوى الشأن بالطريق الادارى على النحو المبين في المادة ١٥ من قانون المباني الحالي . وقد حددت هذه المادة ثلاث طرق للاعلان الادارى المطلوب :

١ - الاعلان الشخصى للقرار ، فيبدأ الاعلان لشخص صاحبه الشأن ،

٢ - ايداع القرار ، فإذا تعذر الاعلان للشخص لأى سبب ، يتم ايداع

نسخة من القرار يقر الادارة المحلية المختصة وقسم الشرطة او نقطة الشرطة الواقع في دائرتها المقار ، ويخطر بذلك الادعاء بكتاب موصى عليه .
٣- لصق القرار ، فقد حرص المشرع على التأكد من تمام الاعلان المطلوب ، واوجب في جميع الأحوال السابقة لصق نسخة من القرار بموقع المقار محل المخالفة (المادة ١٥ من قانون المباني الحالي) .

ويلاحظ أن القرار الذي تصدره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يولف الأعمال المخالفة هو قرار اداري - باعتبار أنه افصاح الادارة عن ارادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح ، وذلك بقصد احداث مركز قانوني معين ، متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة (١٢) - ومن ثم فهو يخضع لأحكام القواعد العامة في القانون الاداري ولولاية القضاء الاداري (المادة ١٨ من قانون المباني الحالي المعدلة ، والمادة ١٤/١٠ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) .

(١٨٨) الركن المعنوي للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوي للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذي يستند عن الجاني ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آتمة ، أى نتيجة خطأ يسند الى مرتكبه ، أى عن قصد جنائي .

ويسرف الفقه القصد الجنائي بأنه تمتد ارتكاب الجريمة كما عرفها القانون ، أى توجيه الارادة لاحداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفصل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثاني العلم بأن القانون يحرم الفعل ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائي ، غير أن العنصر الثاني مفترض في حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون (١٣) .

-
- (١٢) المحكمة الادارية العليا ١٩٥٧/٤/١٣ مجموعة المكتب الفني ٢ - ٨٨٦
 - المحكمة الادارية العليا ١٩٥٧/١٢/٧ مجموعة المكتب الفني ٣ - ٢٣٠
 - محكمة القضاء الاداري ١٩٥٤/٤/٦ مجموعة المكتب الفني ٨ - ٤٠١
 - محكمة القضاء الاداري ١٩٥٦/٢/٧ مجموعة المكتب الفني ١٠ - ١٩٤
 - محكمة القضاء الاداري ١٩٥٦/٤/٢٤ مجموعة المكتب الفني ١٠ - ٣٠٨
 - محكمة القضاء الاداري ١٩٥٦/٦/٢٦ مجموعة المكتب الفني ١٠ - ٢٧٣
 - محكمة القضاء الاداري ١٩٦٠/٨/٢٨ مجموعة المكتب الفني ١٤ - ٢١٢
 - (١٣) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٥ ص ١٦٣ .

وتطبيق هذه القاعدة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة ، نجد أن
القصد الجنائي مفترض في تلك الجريمة . ذلك أن المشرع وإن لم ينص
صراحة على المسئولية المفترضة في هذه الجريمة في المادة ٢/٢٢ من قانون
المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، فقد افترض المشرع
توافر القصد الجنائي العام ، ولا يستلزم توافر القصد الجنائي الخاص لتحقيق
أركان هذه الجريمة .

(١٨٩) العقوبة المقررة للجريمة :

(١ - الحبس من ثلاث الى خمس سنوات)
(٢ - الغرامة من جنيه الى عشرة جنيهات عن كل يوم)
يعرف الفقه العقوبة بوجه عام بأنها الجزاء الذي يفرضه القانون لمصلحة
الهيئة الاجتماعية على كل من ثبت ارتكابه جريمة (١٤) .
وتطبيق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة استئناف الأعمال
الموقوفة تتمثل في الجزاء الذي يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية في
المادتين ٢/٢٢ و ٤/٢٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانونين
١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ على الجاني الذي ثبت ارتكابه تلك الجريمة .

وتنص المادة ٢/٢٢ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون
١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن
ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمال سبق وقفها
بالطريق الإداري ، رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ » .

كما تنص المادة ٢/٢٤ من ذات القانون على أنه :

١ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات
عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة
المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التي
تحددها الجهة الإدارية المختصة يشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم
أو القرار .

(١٤) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٦٨ ص ١٦٧ .

٢ - وتتعهد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

٣ -

٤ - كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف .

٥ - ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

ويستفاد من هاتين المادتين الآتى :

١ - أن المشرع شدد العقوبة المقررة لجريمة استئناف أعمال الموقوفة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ عن جرائم المبانى الأخرى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من ذات المادة . وفى الفقرة الأولى حدد عقوبة الحبس من يوم الى ثلاث سنوات ، وفى الفقرة الثانية من ثلاث سنوات الى خمس سنوات . وفى الفقرة الأولى الغرامة نسبية لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ، وفى المادة ٢٤ غرامة مستمرة عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف . وفى الفقرة الأولى التخيير بين عقوبتي الحبس أو الغرامة النسبية ، وفى الفقرة الثانية الحبس وجوبى والغرامة تتمدد بتعدد المخالفات . فى الفقرة الأولى يجوز وقف تنفيذ الغرامة طبقاً للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وفى المادة ٢/٢٤ لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة .

٢ - أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التامة من الحبس وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات (المادة ٢/٢٢) . والغرامة المستمرة من جنبة الى عشرة جنيهاً عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف (المادة ١/٢٤ و ٤) .

٣ - أن المشرع لم ينص على تخيير القاضى بين الحكم بعقوبتي الحبس والغرامة أو باحدى هاتين العقوبتين ، ومن ثم فيجب الجمع بينهما مما .

٤ - أن المشرع لم يترك أمر تنفيذ عقوبة الغرامة للقواعد العامة فى قانون العقوبات حيث يجوز الحكم بوقف تنفيذها (المادة ٥٥) ، بل تدخل بالنص الصريح على أنه لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة (المادة ١/٢٤) .

٥ - أن المشرع لم يترك أمر تعدد الغرامة للقواعد العامة فى قانون

المعقوبات (المادة ٣٢) : بل تدخل بالنص الصريح على أن تعدد انحرافه
يتعدد المخالفات (المادة ٢/٢٤) .

٦ - أن المادة ٢/٢٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لم تنص على عقاب الشروع فى جريمة استئثار الأعمال
الموقوفة ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة فى قانون المعقوبات .
(المادة ٤٧) ، وعلى ذلك فإن هذه الجريمة لا تقع الاقامة .

٧ - ينعدم الاختصاص النوعى بنظر جريمة استئثار الأعمال الموقوفة
لمحكمة الجنب الجزئية - محكمة جنح البلدية كما فى القاهرة والاسكندرية -
وذلك بعد أن تحددت طبيعتها بالنظر الى جسامتها النسبية طبقا للقواعد
العامة فى قانون المعقوبات بأنها من نوع الجنب (المادة ٢١٥ أ - ج) (١٥) .

٨ - ينعدم الاختصاص المحل بنظر جريمة استئثار الأعمال الموقوفة
لاى الاماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة : محكمة الجنب
الجزئية الواقع فى دائرتها المقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ،
أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ - ج) .

٩ - أنه يجوز للمضروود الادعاء المدنى فى جريمة استئثار الاعمال
الموقوفة ، ان كان فيه ضرر قد أصابه من ذلك ، طبقا للقواعد العامة فى قانون
الاجراءات الجنائية (المادة ٢٧ أ - ج) .

٦٠ - أنه يجوز للظمن فى الحكم الصادر فى جريمة استئثار الاعمال
الموقوفة من محكمة الجنب الجزئية بكافة الطرق المقررة للظمن فى الأحكام
الجنائية سواء كان من طرق الظمن العادية (الاستئناف) ، أو من طرق الظمن
غير العادية (النقض وإعادة النظر) . وذلك طبقا للقواعد العامة فى قانون
الاجراءات الجنائية (المواد ٢-٤ و ٤٤١ أ - ج و ٣٠ من القانون ١٩٥٩/٥٧) .

(١٩٠) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (١) :

(١٩١) التطبيقات العملية للجريمة :

نورد هنا بعض التطبيقات العملية لجريمة استئثار الاعمال الموقوفة

(١٥) راجع البند ١٨٥ من ٥٠٦ .

- راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧ من ٢٤ .

(١٦) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ من ١٧٩ .

- راجع الشرح بمزيد من الاجاز البند ١١٦ من ٣٤٠ .

التي أمكننا التوصل إليها ، وذلك على النحو الآتي :

١ - القواعد العامة كانت تؤدي

إلى الغرض المقصود من هذه الجريمة ؟

قلنا أن القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحال ١٩٧٦/١٠٦ وإن كان قد نص لأول مرة على جريمة استئناف الأعمال الموقوفة كجريمة مستقلة بذاتها وأفرد لها عقوبة مشددة بالسجن والغرامة ، إلا أن القواعد العامة كانت تؤدي إلى الغرض المقصود من هذه الجريمة . فإذا ارتكب المتهم جريمة البناء بدون ترخيص في تاريخ معين ، وحكم من أجلها ، ثم عاد يستأنف البناء بعد ذلك ، فهو يرتكب فعلا جديدا وليد إرادة إجرامية انبثقت لمتاسبة الفصل الإجرامي الجديد ، ولا يجوز قانونا ادماج البناء المستأنف فيما سبقه ، وإن تحقق التماثل بينهما (١٧) . ومثال ذلك :

اتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه : أولا : أقام بناء بدون رخصة .
وثانيا : أقام بروجات بمبنى غير مطابقة للأوضاع المقررة .

وطُلبت عقابة بالمواد ١ و ٢ و ٣ و ٢٤ و ٢٩ و ٣٠ و ٣٣ و ٣٤ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ وقرار الشئون البلدية والقروية رقم ٧٦٧ لسنة ١٩٥٧ .

وقضت المحكمة الجزئية - حضوريا - بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في قضية أخرى ، وبرائة المتهم مما أسند إليه بلا مصاريف .

فاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم . وقضت المحكمة الاستئنافية - حضوريا - عملا بمواد الاتهام بقبول استئناف النيابة شكلا ، وفي الموضوع وبإجماع الآراء بإلغاء الحكم المستأنف ، وبتغريم المتهم جنيهين عن التهمتين وسداد رسوم الرخصة وإزالة الأعمال المخالفة على نفقته بلا مصاريف .

فطعن المتهم في هذا الحكم بطريق النقض بسبب مخالفة القانون والمحاكمة في تطبيقه ، ذلك أن الناب من الإطلاع على قضية اللجنة ١٣٩٨ سنة ١٩٥٥ مركز أبو طشت المضمومة أنها أقيمت ضد الطاعن لبنائه الدور الثاني بغير ترخيص ، وقضت المحكمة في تلك الدعوى بتغريمه مائة قرش . وفي القضية

الحالية كانت التهمة الأولى هي نفس التهمة التي أسندت اليه في القضية الأولى وعوقب عنها ، ولا يصح قانونا أن يعاقب المتهم مرتين عن جريمة واحدة .

وقالت محكمة النقض في عرض الوقائع :

« لما كان ذلك ، وكان يبين من الاطلاع على المفردات التي أمرت هذه المحكمة بضمها تحقيقا للظن ان قضية اللجنة ١٣٩٨ لسنة ١٩٥٥ مركز أبو طشت تناولت اتهام الطاعن بأنه في ٤ سبتمبر سنة ١٩٥٥ أفام البناء المبين بالمحضر بغير ترخيص ، وطلبت النيابة عقابه بالمواد ١ و ٢ و ٣ و ٢٣ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن تنظيم المباني . وقد بوشر التحقيق في تلك القضية بناء على مذكرة مؤرخة ١٩٥٥/٩/٣ قدمها ملاحظ الطرق بأنه في أثناء مروره وجد المتهم (الطاعن) يجري بناء الدور الثاني بمنزله . - ولما كان يبين كذلك من الاطلاع على مفردات اللجنة ١٩٨ لسنة ١٩٥٦ مركز أبو طشت الحالية أن مهندس التنظيم حرر في ١٩٥٦/٢/١ محضر أثبت فيه مشاهدته المتهم يجري بناء الدور العلوي لمنزله المطل بواجهتين بحرية وشرقية وببروز البرج عن ساقط الوجة بتسعين سنتيمترا بدلا من الطول القانوني وهو ستة عشر سنتيمترا . ولما كان ذلك وكان الحكم في القضية الأولى (١٣٩٨ لسنة ١٩٥٥) قد صدر في ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦ ولم يطعن فيه .

ثم قالت محكمة النقض كنهتها في موضوع الطعن :

« لما كان ذلك ، وكانت جريمة البناء بغير ترخيص هي جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط وان اقترف في أزمنة متوالية الا أنه يقع تنفيذا لمشروع اجرامي واحد ، والاعتداء فيه مسلط على حق واحد ، وأن تتكرر هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمني يوحى بانفصام هذا الاتصال الذي يجعل منها وحدة اجرامية في نظر القانون ، ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار اليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ، ومتى صدر الحكم عن أي منها يكون جزاء لكل الأفعال التي وقعت فيها ، حتى ولو لم يكتشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

ولما كانت الجريمة التي حكم من أجلها بعقوبة الغرامة في القضية الأولى قد ارتكبها الطاعن في ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ ، وصدر الحكم في ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦ - ثم ثبت أن التهم (الطاعن) عاد يستأنف البناء

بعد ذلك ، فحذر له المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ ، وهو فعل جديد وليد ارادة إجرامية انبثقت لمناسبة الفعل الإجرامي الجديد ، فانه لا يجوز قانونا ادماج هذا الفعل فيما سبقه وان تحقق التماثل بينهما ، ومن ثم يكون قضاء الحكم المطعون فيه بالادانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من الناحية القانونية ... (١٨) .

٢ - القضية ١٩٨٦/١٤٢٠ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية :

تلخص وقائع القضية في ان النيابة العامة قدمت المتهم/محمد جابر سالم للمحاكمة الجنائية لانه في يوم ١٦/٣/١٩٨٦ بدائرة قسم اللبان بالاسكندرية استأنف أعمالا سبق ايقانها بالطريق الاداري .

وطلبت النيابة العامة معاقبته بالمادتين ٢٢ و ٢٤ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ والأولى معدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ .

وقد تضمن محضر المخالفة رقم ١٩٨٦/٢٦ المحرر بتاريخ ١٦/٣/١٩٨٦ بمعرفة/مجدى أحمد مسعد مهندس تنظيم قسم اللبان أن/محمد جابر سالم استأنف أعمالا سبق ايقانها بالقرار رقم ١٩٨٦/٥٨ بأن قام بتعليق الدور السادس عشر العلوى بعد الأرضى ، وذلك بالنسبة للعقار رقم ٧ شارع أبي تمام ، وقام بدمجه بالدور الخامس عشر العلوى بعد الأرضى المسروق بالمقار رقم ٣٦ ، ٣٨ شارع الجزائر ، والمحرر عنه المخالفة رقم ١٩٨٦/١٣ ، وذلك دون ترخيص ، ولا يحق له ترخيص بهذه الأعمال لتجاوزه قيود الارتفاع مخالفا بذلك القانون ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ واللائحة التنفيذية ، ويطلب الحكم عايه بالفرامة وازالة الأعمال المخالفة ، وذلك عن مسطح أعمال قدره ٦٢م^٢ وقيمة الأعمال المخالفة ١٨٦٠ جنيه مصرى (الف وثمانمائة وستون جنيها فقط لا غير) .

وبجلسة ١٩٨٦/٦/١٩ قضت محكمة الشئون البلدية - غيايا -

ببراءة المتهم من الاتهام المسند اليه . وقالت في حيثيات الحكم :

« وحيث ان المحكمة تشير تقديرا وتاصيلا لقضائها الى صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعدل لقانون المباني الحالي ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى تعفى

المادة الأولى منه المتهم من العقاب عندما لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة عشرة آلاف جنيه .

ولما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الأوراق أن المتهم أقام البناء موضوع الدعوى بشر ترخيص في ١٦/٣/١٩٨٦ ، وكانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد عن عشرة آلاف جنيه ، ومن ثم يستفيد من الاعفاء المقرر في المادة الأولى المشار إليها ، وهو ما تقضى منه المحكمة ببراءة المتهم عملاً بالمادة ٣٠٤/٦ من قانون الإجراءات الجنائية .

إتعلق على هذا الحكم :

أخطأ الحكم في تطبيق القانون عندما طبق قانون التصالح على الواقعة بالرغم من حدوثها بتاريخ ١٦/٣/١٩٨٦ ، خارج نطاق السريان الزمني للقانون الذي يسرى على الوقائع الحاصلة قبل العمل به في ٨/٦/١٩٨٣ .
بالإضافة الى وجوب توافر شروط التصالح الخمسة الأخرى وهي :
١ - أن تكون المخالفة مؤتمة طبقاً لأحكام قانون المباني الحال ١٠٦/١٩٧٦ .
٢ - ألا تشكل المخالفة خطراً على الأرواح والممتلكات . ٣ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم . ٤ - ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتقاع المقررة في قانون الطيران المدني . ٥ - أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال مهلة تنتهى في ٧ يونيو ١٩٨٥ .

لذلك فقد كان يتعين على النيابة العامة استئناف هذا الحكم لخطأ في تطبيق القانون على النحو السالف (١٩) .

(١٩) محكمة الشئون البلدية بالإسكندرية في القضية ١٩٨٦/١٤٢٠ جلع بلدية المبانى جلسة ١٩٨٦/٦/١٩ برئاسة الأستاذ محمود خميس المانى ، وحضور السيد الأستاذ محمد حبيبة وكيل النيابة ، وأمانة سر السيد محمد حسن صالح - مساعدنا في الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالإسكندرية (حيثئذ) .
- راجع السريان الزمانى للتصالح البند ٧٤ من ١٩٠ .

المبحث الثامن عشر جريمة قيام المقاول بتنفيذ المباني التي بدون ترخيص

(١٩٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ١/٢٢ و ٢ و ٣ من قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة
بالقانون ١٩٨٣/٢٠ ، ثم المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات
أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء
المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين ... »

٢ - ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن
ثلاث سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات ... »

٣ - ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذى
يقوم بالتنفيذ ، متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية
المختصة بشئون التنظيم ، أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب
الأحوال » .

المبحث التاسع عشر جريمة القيام بأعمال التشطيطات الخارجية بدون ترخيص

(١٩٣) النصوص القانونية :

تنص المادة ٤/٢٢ من قانون المبنى الحال ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٣٠ ، ثم المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيطات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية ، فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه » (١) .

(١) راجع قرار وزارة التمييز والدولة للاسكان واستصلاح الاراضي ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٣/٣٠ - المادة ٢ بإضافة فترة أشيرة للمساعدة ٢٤ من قرار وزير الاسكان ١٩٧٨/٢٣٧ باللائحة التنفيذية لقانون المبنى الحال ١٩٧٦/١٠٦ .

- راجع تعريف وأنواع التشطيطات الخارجية البند ٣٥ ص ٨٣ .

- راجع الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لقانون المبنى الحال ١٩٧٦/١٠٦ بمواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وأسس تكاليفها التقديرية ، حيث تنص المواد ١٥ و ١٦ و ٢١ على مواصفات الأنواع المختلفة للاسكان الاقتصادي والمتوسط وفوق المتوسط والفاخر على التوالي ، وحيث تنص المواد ١٦ و ١٨ و ٢٠ و ٢١ على مواصفات التشطيطات في كل نوع على التوالي . وهذه المواد مستبدلة بقرار وزارة التمييز والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمراق ١٩٩٢/٧٨ ، المنشور بجريدة الوقائع المصرية العدد ١٠٢ تابع في ١٩٩٣/٥/٦ .

- النشرة التشريعية العدد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥١ .

المبحث العشرون جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف

(١٩٤) تمهيد :

ندرس فى هذا المبحث جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الإشراف أو التنفيذ ، وتشمل خطة الدراسة البنود الآتية :

تعريف الجريمة ، طبيعة الجريمة ، الركن الشرعى للجريمة ، الركن المادى للجريمة ، الركن المعنوى للجريمة ، العقوبة المقررة للجريمة ، القواعد الخاصة بالتصالح ، التطبيقات العملية للجريمة .

(١٩٥) تعريف الجريمة :

جرى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، وذلك اكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة (١) .

ويمكن تعريف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو الإشراف أو التنفيذ بأنها الجريمة التى لا يراعى فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المفاوض المسند إليه التنفيذ - كل فى اختصاصه الهندسى أو الفنى - الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو الإشراف أو التنفيذ (المواد ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لقانون المباني الحالى ١٩٨٦/١٠٦ و ٢/١ و ٢ من الأمرسكرى ١٩٩٢/٤) .

(١٩٦) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :
(من نوع الجنايات) :

(١) راجع المزيد من التاصيل والتفصيل البند ٥ ص ٢٢ .

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى جسامتها النسبية إلى ثلاثة أنواع هي : الجنائيات والجناح والمغالقات (المادة ٩ عقوبات) . وضابط التفرقة بين هذه الأنواع هي العقوبة الأصلية المقررة للجريمة . فإذا كان العقاب المقرر للجريمة مما نص عليه في المادة ١٠ عقوبات فهي جنائية . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٤ عقوبات فهي جنحة . وإذا كان العقاب مما نص عليه في المادة ١٢ عقوبات فهي مخالفة (٢) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم العلم الأصول الفنية في التصميم أو الإشراف أو التنفيذ ، نجد أن العقوبة الأصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة السجن ، ومن ثم فتتحدد طبيعة الجريمة بأنها جنائية (المواد ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المبانى الحال ١٩٧٦/١٠٦ و ٣/١ و ٢ من الأمر المنكرى ١٩٩٢/٤) .

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر إلى ركنها الشرعى :

(مجرمة في تشريع خاص) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى ركنها الشرعى إلى جرائم ينص عليها قانون العقوبات العام ١٩٣٧/٥٨ ، وإلى جرائم تنص عليها التشريعات الجنائية الخاصة . ذلك أن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات إنما ترد في مواضع عديدة من التشريع ، فمنها ما نص عليه في مجموعة قانون العقوبات ، ومنها ما ينص عليه في تشريعات خاصة تنظم موضوعات شتى تليها الحاجات المتجددة للمجتمع (٣) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو الإشراف أو التنفيذ ، نجد أن تجريمها وود في تشريع خاص ، هو القانون ١٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحال ١٩٧٦/١٠٦ .

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر إلى ركنها المادى :

(سلبية - وقتية - بسيطة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر إلى ركنها المادى إلى الفعل

(٢) راجع المزيد من التاميل والتفصيل اليه ٦ من ٢٤ .

(٣) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم الواردة في قانون العقوبات والجرائم الواردة في التشريعات الجنائية الخاصة اليه ٨ من ٤٦ .

أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون الى ستة أنواع : جرائم ايجابية وجرائم سلبية ، جرائم وقتية وجرائم مستمرة ، جرائم بسيطة وجرائم اعتياد . وضابط التفرقة بين النوعين الأول والثاني هو مظهر نشاط الجاني المعاقب عليه . وضابط التفرقة بين النوعين الثالث والرابع هو توقيت أو استمرار نشاط الجاني . وضابط التفرقة بين النوعين الخامس والسادس هو وحدة أو تكرار نشاط الجاني^(٤) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، نجد أن هذه الجريمة سلبية ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون في فعل سلبى يتمثل في امتناع الجاني عن مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو الإشراف أو التنفيذ .

كما نجد أن هذه الجريمة وقتية ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو الإشراف أو التنفيذ - يحدث في وقت محدد وينتهى بمجرد ارتكابه ، بغير حاجة الى تدخل متجدد من جانب الجاني .

كذلك نجد أن هذه الجريمة بسيطة ، لأن نشاط الجاني فيها يتكون من فعل واحد هو عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو الإشراف أو التنفيذ وذلك دون تكرار .

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى :

(من الجرائم العمدية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى ركنها المعنوى الى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية . وضابط التفرقة بين هذين النوعين هو قصد الجاني . فإذا كان نشاط الجاني متعمداً أى يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة عمدية . وإذا كان نشاط الجاني غير متعمد أى لا يتطلب القانون فيه توافر القصد الجنائي فالجريمة غير عمدية^(٥) .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، نجد أن هذه الجريمة عمدية ، لأن نشاط الجاني فيها لا يتصور أن يتم عن طريق الخطأ غير العمدى أو عدم الاحتياط .

(٤) راجع ضابط التفرقة بين الأنواع الستة من الجرائم الايجابية والسلبية ، الوقتية والمستمرة ، البسيطة والاعتيادية البند ٦ ص ٢٦ .

(٥) راجع ضابط التفرقة بين الجرائم العمدية والجرائم غير العمدية البند ١٠ ص ٢٩ .

بل المتصور فيها أن يتم عن طريق العمد ، بتعمد عدم مراعاة الأصول الفنية
فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف .

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة :
(من الجرائم العادية) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى طبيعتها الخاصة الى جرائم
القانون العام وجرائم عسكرية ، والى جرائم عادية وجرائم سياسية .
وضابط التفرقة بين هذه الأنواع الأربعة هو الطبيعة الخاصة للجريمة (٦) .
وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى
التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، نجد أن هذه الجريمة من جرائم القانون
العام ، لأن نشاط الجانى فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم
أو التنفيذ أو الإشراف - واقع من فرد من المدنيين اخلايا بنظام المجتمع
ومصالح الأفراد فيه ، ومجرما فى تشريع من التشريعات الخاصة المكمل
لقانون العقوبات .

كما نجد أن هذه الجريمة من الجرائم العادية ، لأن نشاط الجانى فيها
متجرد من كل عامل سياسى سواء فى موضوعها أو البواعث التى تدفع الى
ارتكابها ، أو الأهداف التى ترمى الى تحقيقها .

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المتدى عليه :
(من الجرائم المخرة بالمصلحة العامة) :

قلنا أن الجرائم بصفة عامة تنقسم بالنظر الى الحق المتدى عليه الى
جرائم مخرة بالمصلحة العامة وجرائم مخرة بأحاد الناس . وضابط التفرقة
بين هذين النوعين هو عمومية أو خصوصية الضرر . فإذا كان نشاط الجانى
يضر بالمصلحة العامة اضرارا أظهر من اضراره بمصلحة فرد أو أفراد بعينهم
فالجريمة من الجرائم المخرة بالمصلحة العامة . وإذا كان نشاط الجانى يضر
بالمصلحة الخاصة لفرد أو أفراد بعينهم أظهر من اضراره بالمصلحة العامة
فالجريمة من الجرائم المخرة بأحاد الناس (٧) .

(٦) راجع أهمية التفرقة بين جرائم القانون العام والجرائم العسكرية ، والجرائم العادية
والجرائم السياسية البند ١١ ص ٣٣ .

(٧) راجع أهمية التفرقة بين الجرائم المخرة بالمصلحة العامة والجرائم المخرة بأحاد الناس
البند ١٢ ص ٣٥ .

وبتطبيق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، نجد أن هذه الجريمة من الجرائم **المضرة بالمصلحة العامة** ، لأن نشاط الجاني فيها - وهو عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف - يضر بالمصلحة العامة أظهر من أضرارها بالمصلحة الخاصة للجاني ، لأنه يؤدي الى فوضى في البناء ، وتعييب المباني من النواحي الهندسية والفنية والصحية ، وجعلها عرضة للانهدام مما يهدد أمن وسلامة الأرواح والأموال .

(١٩٧) الركن الشرعي للجريمة :

يعرف الفقه الركن الشرعي للجريمة بوجه عام بوجود نص في قانونه يبين الفعل المكون للجريمة ، والمقوبة التي تفرض على مرتكب الفعل . وأن يكون هذا النص نافذ المفعول في وقت ارتكاب الفعل ، ساريا على مكان وقوعه ، وعلى شخص مرتكبه (٨) .

ويلاحظ أن جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف من الجرائم المستحدثة سنة ١٩٨٣ ، فقد نص المشرع عليها لأول مرة في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، ثم شدد الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ الصادر في ١٠/٢٤/١٩٩٢ المقوبة المقررة لها الى عقوبة الجنائية ، وذلك على التفصيل الآتي :

١ - في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا **المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠** الى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم ، **بعلم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ** . » .

ويقول تقرير اللجنة المشتركة من لجنتي الإسكان والمرافق العامة والتعمير ، والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحل

والتنظيمات الشخصية ، في معرض بيان أهداف مشروع القانون ١٩٨٣/٣٠ الآتي :

« ٥ - النص على عقوبة السجن والغرامة بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريقة العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الغش في استخدام مواد البناء ، أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، مع حظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، وشطب اسم المهندس المصمم أو المشرع على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين ، وعقاب بالعموبات السابقة كل من أهمل وأخل بواجبات وظيفته » .

وقد أثير اعتراض حول المادة ٢٢ مكررا يرى تعديل الغرامة بحيث تصبح بما يعادل قيمة تكاليف الأعمال بدلا من تحديدها بالمادة من خمسين ألف جنيه الى مائة ألف جنيه ، حتى لا تتساوى الغرامة بين مبنى قيمته مئات الآلاف من الجنيهات مع مبنى آخر قيمته عدة ملايين من الجنيهات .

وقد رأت اللجنة أن هذه المادة تقرر عقوبة السجن والغرامة معا ، ومن ثم فإن التشديد مستمد من العقوبة السالبة للحرية وليس من الغرامة ، وبالتالي ليس هناك ما يدعو للأخذ بهذا الاقتراح « (١) » .

(١) نورد هنا النص الكامل للمناقشات التي دارت حول المادة ٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، سواء باللجنة المشتركة من لجنتي الاسكان والمرافق العامة والتعمير والشئون الدستورية والتشريعية ومكتب لجنة الحكم المحل والتنظيمات الشعبية ، أو بمجلس الشعب ، وذلك لأهميتها في إلقاء الضوء على هذه المادة على النحو الآتي :

فقد بدأت المناقشات حول المادة في اجتماع اللجنة المشتركة باقتراح السيد العضو/ محمد حسن دوه تعديل الغرامة بحيث تصبح بما يعادل قيمة تكاليف الأعمال ، بدلا من تحديدها بالمادة من خمسين ألف جنيه الى مائة ألف جنيه للمادة وقيمة الأعمال .

فإن اللجنة المشتركة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، وادعت أن التشديد في المادة مستمد أساسا من العقوبة السالبة للحرية وهي السجن وليس الغرامة .

وعند مناقشة المادة بمجلس الشعب أخذ بهذا الاقتراح ، به أن وافق السيد المهندس محب استيثو على تعديل صياغة المادة بما يتفق مع الاقتراح الذي تقدم به السيد الوزير مختار هاني لكي تصبح عقوبة الغرامة بما لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المتألفة .

وقد دارت المناقشة بجلسة مجلس الشعب المسائية المنعقدة يوم ١٩٨٣/٦/٥ على النحو الآتي :

- السيد عضو ممتاز نصار : إن هذه المادة قد سوت في العقوبة بين الجرائم التي ترتكب بطريق المد وبين الجرائم التي ترتكب بطريق الاحمال الجسيم ، مع ان الفكرة التشريعية تباين بين الموقفين مبنية تامة ، حتي ان المشرع في مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة في حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التي تؤدي الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى بالقانون بقعوبة اللجنة مع زيادة مدة الحبس في مثل هذه الحالات ، أما في هذه المادة فنحن نجد انها تعاقب على الاحمال بالسجن وهي عقوبة الجناية ، ولذلك فان اقتراحى يتفق مع ما ورد بهذه المادة بأن تكون العقوبة السجن بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق المد ، بل اوافق على زيادة العقوبة في حالة المد ، أما بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق الاحمال أيا كان مصدره ففى رأى لا يمكن تشريعا أن يكون العقاب فيه هو ذات عقوبة ارتكاب الجرائم بطريق المد ، ولذلك أرجو المباشرة بين الموقفين وإيجاد الفرق بين العقوبتين ، واقتراحى هو أن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات في حالة الاحمال (لم يحظ هذا الاقتراح بأغلبية أصوات مجلس الشعب) .

- السيد مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلس الشعب والشورى : أرجو رفع عبارة « ولا تزيد على مائة ألف جنيه » ليكون نص المادة كالاتى : « تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم » .

- السيد الدكتور صوفى أبو طالب رئيس مجلس الشعب : أرجو الحكومة أن توضح للمفارقة بين الاحمال الجسيم وبين المد .

- السيد الوزير مختار هانى : إن الاحمال الجسيم في هذه الحالة يصل الى حد القتل الممد ، ولهذا فنحن نطالب ونرجو أن يبقى النص كما أقرته اللجنة بعد حذف العبارة التي أشرت اليها ، وأن يتفضل المجلس المقرر بالموافقة عليه وشكرا .

- السيد عضو على عبد التسيهيد : فيما يتعلق بالاقتراح الذى تقدم به السيد العضو ممتاز نصار وتفضل بشرحه ، فأنتى أعتقد أن الاحمال الجسيم يعظم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الفشى في استئصال مواد البناء ، وهذا بغير جدال يعتبر نوعا من أنواع المد ، فالاحمال الجسيم لا يقتصر اطلاقا وإنما الاحمال الذى يقتصر هو الاحمال المادى ، لذلك فان الاحمال الجسيم هو نوع من أنواع الفشى والتدليس فيستأوى تماما مع جرائم المد . أما فيما يتعلق باللائحة الثانية التي أشار اليها السيد الوزير مختار هانى فأنتى اختلف مع سيادته في الاقتراح ، لأن نص العقوبة لا بد أن يكون له حد أقصى ، فبالنسبة للغرامة لا بد من وضع حد أدنى لها وإيضاح حد أقصى ، لأنه اذا لم يكن هناك حد أقصى فيجوز للقاضى أن يحكم بمليون أو مليونين أو عشرة ملايين من الجنيهات وهذا غير جائز وغير دستورى ، لأن الدستور قضى بأنه لا جريمة ولا عقوبة الا بنص ، فمن الجائز أن يطلق المد الأدنى للعقوبة دون تحديد ولكن لا بد من وضع حد أقصى للعقوبة ، لذلك فأنتى أستاذن حضراتكم بأن تبقى عقوبة الغرامة .

- السيد الدكتور صوفى أبو طالب : لتتفضل الدكتور أمال عثمان وزير التامينات والدولة لشئون الاجتماعية بإيضاح الفرق بين الاحمال والممد ، وبالنسبة للمد الأقصى للغرامة هل يجوز تركها دون تحديد من عمده .

٢ - في الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ الصادر في ٢٤/١٠/١٩٩٢ :

تنص المادة ٣/١ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ -

٢ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء

أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ . . . »

- السيد الوزير : ان نص المادة الواردة بمشروع القانون المروض الآن هو ذات النص الموجود في القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يختص بالتسوية بين المدد والاصحال الجسيم على أساس أن الاحمال الجسيم في هذه الحالة يصل الفعل فيه الى حد الفعل الذى يقع بطريق المدد من حيث الاجسامه ، فالمرجع هنا يسوى بين كلتا الحالتين . أما بالنسبة لاطلاق الحد الأقصى للفرامة فلا يشكل ذلك مخالفة دستورية وإن كانت قد جرت المادة بأن ينص على تحديد حد أدنى للفرامة وحد أقصى لها حتى يكون أمام القاضي سلطة تقديرية في تحديد العقوبة التى تتناسب مع جسامة الفعل .

- السيد الدكتور صوفى أبو طالب : هل يجوز دستوريا اطلاق الحد الأقصى دون ما تحديد ؟

- السيد الوزير : لا مانع من ذلك طالما أن الحكم يصدر من المحكمة المختصة .
- السيد العضو عبد الشهيد : مع احترامى لراى السيدة الدكتوراه آصال عثمان فأننى أعتقد أننا إذا رجعنا الى قانون العقوبات من أول مادة الى آخر مادة فيه لا نجد مادة خلعت فيه من الحد الأقصى للعقوبة فى الفرامة ، وإن كنت أرى أن الاختلاف فى الراى فى المسائل القانونية وارد أساسا ، وإنما كيف يتصور أن يحدد حد أدنى ويترك الحد الأقصى لعقوبة الفرامة فى المقام الأول ، أما الحد الأدنى فيجوز اطلاقه دون ما تحديد .

- السيد الوزير مختار هانى : ان المحكمة من اطلاق الحد الأقصى هي أن نترك للقاضي تقدير العقوبة وفقا للفعل الذى وقع ، لأننا نحن يصدر جرائم الفش ، وجرائم مخالفة المواصفات، جرائم استخدام مواد غير مطابقة ، جرائم مخالفة الأصول الفنية ، كل هذه الجرائم قد يترتب عليها سقوط عمارات بملايين الجنيهات ثم آتى اليوم وأقول ألا تزيد الفرامة على مائة ألف جنيه ، لا أيها الاثوة الأعضاء فلنتركها للقاضي ليحدد الحد الأقصى كما يريد طبقا لجسامة الفعل ، ولا مخالفة على الاطلاق للدستور ، وإن كان قد جرى العمل فى كثير من القوانين على تحديد الحد الأدنى والحد الأقصى ، لذلك أقترح استبدال عبارة « ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة » بعبارة « ولا تزيد على مائة ألف جنيه » الواردة بالمشاة ، وإن الجرائم التى ترتكب على مثل هذه الصورة هي التى تؤدى الى هذه الانهيارات التى نمانى حذراً وبالتالى أرجو ألا نتهاون مع مثل هؤلاء ليرتقوا ويمتنوا عن الجشع الذى يؤدى بهم الى الفش .

هذا وقد حاز الاقتراح المقدم من السيد الوزير مختار هانى بتعديل صياغة المادة بالنسبة للفرامة لتصنع « لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة » أغلبية أعضاء مجلس الشعب (راجع مضبطة مجلس الشعب رقم ٦٧ فى ٥/٦/١٩٨٢) .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات *
٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل في ذلك محررا مزورا » *

(١٩٨) الركن المادى للجريمة :

قلنا أن الفقه يعرف الركن المادى للجريمة بوجه عام بأنه النشاط الذى يصدر عن الجاني ، متخذاً مظهراً خارجياً ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب (٩ مكرراً) *

ويتطبيق هذا التعريف نجد أن الركن المادى في جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف يتكون من ثلاثة عناصر :
العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم مراعاة الأصول الفنية ،
والعنصر الثانى يتعلق بموضوع التهمة وهو أن تتعلق الأصول الفنية بالتصميم أو التنفيذ أو الإشراف ،
والعنصر الثالث يتعلق بوصف التهمة بأن تكون بطريق العمد أو الإهمال الجسيم . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى :

العنصر الأول : عدم مراعاة الأصول الفنية :

تنص المادة ١/٢٢ مكرراً المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :
« تكون العقوبة ٠٠٠ للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية ٠٠٠ » *

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف هو عدم مراعاة الأصول الفنية ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو عدم مراعاة الأصول الفنية .

(٩ مكرراً) راجع للزيد من التأصيل والتفصيل البند ٢٥ ص ٥٧ .

ويقصد « بعلم المراجعة » عدم المحافظة أو عدم الالتزام بالاصول الفنية . وهذا الواجب موجه الى شخص القائم بالأعمال ، سواء كان المالك أو المرخص له أو المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المفاوض المسند اليه التنفيذ .

وتنص علم المراجعة على الأصول الفنية . ويقصد بالاصول الفنية القواعد التي تحكم وتنظم علم هندسة البناء من النواحي العلمية والتطبيقية والتنفيذية .

العنصر الثاني : في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة .. للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ... » .

وبين من هذه الفقرة أن العنصر الثاني من العناصر المكونة للركن المادي لجرمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الاشراف هو أن تتعلق بالاصول الفنية بالتصميم أو التنفيذ أو الاشراف .

فيجب أولا أن تتعلق الأصول الفنية في التصميم . ويقصد بالتصميم الرسومات الهندسية للمبنى ، سواء الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات ، أو الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية ، أو رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجارى ، والرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجرى انشاؤها في بعض المباني (المادة ٥١ أولا ٤ و ٥ و ٨ و ٩ من اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ، مستبدلة بقرار وزارة الاسكان ١٩٩٣/٧٨) . ويختص بالقيام بهذا التصميم ويتحمل مسؤوليته المهندس المصمم للمبنى .

ويجب ثانيا أن تتعلق الأصول الفنية بالاشراف على التنفيذ . ويقصد بالاشراف على التنفيذ ، الاشراف على تنفيذ الرسومات الهندسية للمبنى على النحو الوارد بالتصميم الموضوع بمعرفة المهندس المصمم . ويختص بالقيام بهذا الاشراف ويتحمل مسؤوليته المهندس المشرف على

التنفيذ المادة ٥١ (أولاً) (١٠) :

ويجب ثالثاً أن تتعلق الأصول الفنية بالتنفيذ الفقل للفني .
ويقصد بالتنفيذ هنا عملية إجراء البناء على الطبيعة ، على النحو الوارد
بالتصميم الموضوع بمعرفة المهندس المصمم ، وتحت اشراف المهندس المختص
بالاشراف على التنفيذ . ويختص بالقيام بهذا التنفيذ ويحمل مسؤوليته
المقاول المسند اليه عملية التنفيذ .

العنصر الثالث : أن ترتكب الجريمة بطريق العهد أو الإهمال الجسيم :

تنص المادة ١/٢٢ مكرراً المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون
المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة ... للجرائم التى ترتكب بطريق العهد أو الإهمال
الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على
التنفيذ ... »

وبين من هذه الفقرة ان العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن
المادى لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف
على التنفيذ هو ان ترتكب الجريمة بطريق العهد أو الإهمال الجسيم ،
فهذا العنصر يتعلق بوصف التهمة بأن تكون بطريق العهد أو الإهمال
الجسيم :

فيجب أن ترتكب الجريمة بأحد وصفين ، اما بطريق العهد ، وأما
بالإهمال الجسيم .

ويقصد بالوصف الأول أن ترتكب الجريمة بطريق العهد ، والجريمة
العمدية هى التى يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائى ، أى أنها الجريمة
التي يعتمد الجنائى ارتكابها بنتائجها للبيئة بالقانون (١١) . فيجب أن يتحدد
الجانئ سواء المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول
المسند اليه عملية البناء عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ
أو الاشراف على التنفيذ .

ويقصد بالوصف الثانى أن ترتكب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم .

(١٠) راجع المزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٢٥ من ٥٧ .

(١١) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق من ٩٦ .

وجريمة الإهمال بصفة عامة هي التي يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمدى ، أى تتم بإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها^(١٢) . وفى الجريمة الحالية لم يكتف النص بالإهمال العادى ، بل استلزم ارتكاب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجسامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى والتأمينات والشئون الاجتماعية^(١٣) .

ويلاحظ أن تسوية النص بين وصفى العمد والإهمال الجسيم كانت متار جدل غثيف فى مجلس الشعب ، فقال البعض ان هذه المادة قد سوت بين العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الإهمال الجسيم ، مع ان افكرة التشريعية تبين بين الموقفين مباينة نامة ، حتى ان المشرع فى مرات عديدة عندما اراد تشديد العقوبة فى حانه حدوث الكوارث او الحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكفى القانون بعقوبة اللجنة مع زيادة مدة الحبس فى مثل هذه الحالات . أما فى هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الإهمال بالسجن وهى عقوبة الجنائية . ولذلك اقترح بأن تكون عقوبة السجن بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق العمد ، أما بالنسبة لارتكاب الجرائم بطريق الإهمال ، أيا كان مصدره فلا يمكن تشريعيا أن يكون العقاب هو ذات عقوبة ارتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك يرجى المباينة بين الموقفين وإيجاد الفروق بين العقوبتين ، وأن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات فى حالة الإهمال ، ولكن هذا الاقتراح لم يحظ بأغلبية أصوات مجلس الشعب^(١٤) .

(١٩٩) الركن المعنوى للجريمة :

يعرف الفقه الركن المعنوى للجريمة بوجه عام بأن يكون النشاط الذى يصدر عن الجانى ، ويتخذ مظهرا خارجيا ، ويتدخل من أجله القانون بتقرير العقاب ، قد صدر عن ارادة آتمة ، أى نتيجة خطأ يسند لمرتكبه ، أى عن قصد جنائى .

ويعرف الفقه القصد الجنائى العلم بأنه تعمد ارتكاب الجريمة كما عرفها

(١٢) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق ص ٦٩ .

(١٣) راجع ه ٦ ص ٥٣٣ و ٥٣٤ .

(١٤) راجع ه ٩ ص ٥٣٣ .

«القانون» ، أى توجيه الاداة لاجداث أمر يعاقب عليه القانون عن علم بالفعل ، ومع العلم بتحريمه قانونا . فهو يتكون من عنصرين : الأول ارادة الفعل المكون للجريمة عن علم بحقيقته . والثانى العلم بأن القانون يحرم الفعل . ويعاقب عليه . وتوافر العنصرين لازم لوجود القصد الجنائى ، غير أن العنصر الثانى يفترض فى حق الفاعل ، فلا يقبل منه الاعتذار بجهل القانون(١٥) .

ويعرف الفقه القصد الجنائى الخاص بأن القانون يستلزم فى بعض الجرائم أن يكون مرتكبها قد انصرفت نيته فى مقارفة الأفعال المادية المكونة لها الى غاية معينة ، أو يكون قد دفعه اليها باعث خاص ، أو يكون القصد الخاص لازما لوجود الجريمة بوصف معين بحيث يكون الفعل نفسه مجردا عن هذا القصد الخاص جريمة أخرى يكفى فيها بالقصد العام السالف(١٦) .

وتطبق هذه القاعدة على جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف نجد أن القصد الجنائى العام مفترض فى تلك الجريمة ذلك أن المشرع وان لم ينص صراحة على المسئولية المفترضة فى هذه الجريمة فى المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ، فقد افترض المشرع توافر القصد الجنائى العام من مجرد مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف .

كذلك يوجب المشرع توافر القصد الجنائى الخاص لتحقيق أركان هذه الجريمة ، حيث استلزم ارتكابها بأحد وصفين إما بطريق البعد وإما بطريق الإهمال الجسيم حتى يكون الفعل الجنائى المنصوص عليها بالمادة ١/٢٢ مكررا .

(٢٠٠) العقوبة المقررة للجريمة :

١ - العقوبة الأصلية للجريمة :

(السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات)

(الأشغال الشاقة مدة لا تقل عن سبع سنوات فى أحوال معينة) .

٢ - العقوبة التكميلية المقررة للجريمة :

(١٥) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠

(١٦) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق ص ٣٩٠

(للمهندس شطب اسمه من سجلات نقابة المهندسين)

(للبقاؤل حظر التعامل نهائيا معه)

يعرف **العقوبة (Peine)** وجه عام بأنها الجزاء (Sanction) الذى يفرضه القانون لمصلحة الهيئة الاجتماعية على كل من يثبت ارتكابه جريمة (١٧) .

ويتطابق هذا التعريف نجد أن العقوبة المقررة لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف يمثل فى الجزاء الذى يفرضه المشرع لمصلحة الهيئة الاجتماعية فى المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى ١٩٨٣/١٠٦ على الجاني الذى يثبت ارتكابه تلك الجريمة .

وتنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون المباني الحالى على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاوِل المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المضمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تميئها المحكمة فى الحكم وفقا للظروف فى كل حالة على حدة ، وفى حالة الصود يكون الشطب بصفة دائمة » .

وتنص المادة ٢ من الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ على أنه :

« ١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات » .

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل عن سبع

سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريمته تزويراً أو استعمالاً في ذلك محرراً مزوراً ، *

ويستفاد من هاتين المادتين الآتي :

١ - أن المشرع شدد العقوبة المقررة في الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ لجريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، وجعلها السجن بما يدخل هذه الجرائم في عداد الجنايات ، في حين أن العقوبة المقررة لجرائم المباني الأخرى المنصوص عليها في المادة ٢٢ هي الحبس بما يدخل تلك الجرائم في عداد الجنح .

٢ - أن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة هي السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات . وتشدد العقوبة إلى الأشغال المؤقتة مدة لا تقل عن سبع سنوات ، إذا اقترنت الجريمة بظرف مشدد مثل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو ارتكاب جريمة تزوير أو استعمال محرر مزور . *

٣ - أنه لا يجوز لمحكمة الجنايات الحكم بوقف تنفيذ العقوبة وفقاً للقواعد العامة في قانون العقوبات (المادة ٥٥ عقوبات) على خلاف ما يذهب إليه البعض (١٨) ، لأن شرط ذلك الحكم في الجناية بالحبس مدة لا تزيد على سنة ، في حين أن الحد الأدنى للعقوبة المقررة هي السجن مدة لا تقل عن سبع سنوات (١٩) . *

٤ - أن المادة ١/٢٢ مكرراً المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ لم تنص على عقاب الشروع في جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقاً للقواعد العامة في قانون العقوبات (المادة ٤٧) ، وعلى ذلك فإن الجريمة لا تقع إلا تامة . *

٥ - أن العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة للجريمة هي شطب اسم المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين بحسب الأحوال للمدة التي تحددها المحكمة وفقاً لظروف كل حالة على حدة ،

(١٨) الأستاذ رفعت عكاشة في المرجع السابق ص ١٠٠

(١٩) الأستاذ حامد الشريف في المرجع السابق ص ٣٠٣

وفي حالة المود يكون الشطب بصفة دائمة • وبالنسبة للمقاول المسند اليه عملية البناء فيحظر التعامل معه •

٦ - أنه قبل سنة ١٩٨٣ كان الاختصاص النوعي بنظر الجنايات المنصوص عليها في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ينمقد لمحكمة الجنايات العادية طبقا للقواعد العامة في قانون الاجراءات الجنائية (المادة ٢١٦ ج ١) • وكان الاختصاص المحل بنظر تلك الجنايات ينمقد للمكان انذى وقعت فيه الجريمة ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى يقبض عليه فيه طبقا للقواعد العامة في قانون الاجراءات الجنائية (المادة ٢١٧ ج ١) •

ولكن يمد صدور القانون ١٩٨٣/١٠٣ بتعديل بعض أحكام القانون ١٩٨٠/١٠٥ بإنشاء محاكم أمن الدولة أصبح الاختصاص النوعي بنظر الجنايات المنصوص عليها في قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ ينمقد لمحكمة أمن الدولة العليا دون غيرها • وتفصل هذه المحكمة في الجريمة على وجه السرعة • وينص القانون المذكور على ذلك بقوله : « تختص محكمة أمن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر الجنايات المنصوص عليها في البابين الثانى عشر والثالث عشر من الباب الثانى من قانون العقوبات ، وفى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة فى الدعوى على وجه السرعة » (٢٠) •

وتطبيقا لذلك ، ينمقد الاختصاص النوعي بنظر جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف لمحكمة أمن الدولة العليا (المادة ٣ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/١٠٣ للقانون ١٩٨٠/١٠٥) • كما ينمقد الاختصاص المحل بنظر تلك الجناية لمحكمة أمن الدولة العليا للكائنة فى المدينة التى بها محكمة ابتدائية وتشمل دائرة اختصاصها بما تشمله دائرة المحكمة الابتدائية (المادة ٤ من القانون ١٩٨٠/١٠٥) •

٧ - أنه قبل سنة ١٩٨٣ بتتبع الاختصاص النوعي لنظر جنابات قانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لمحكمة أمن الدولة العليا ، كان يجوز - للمضروور الادعاء المدنى فى جنابة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف أمام محكمة الجنايات

(٢٠) راجع الجريمة الرسمية المعد ٣٦ تابع ١ فى ١٩٨٣/٨/٤ •

- راجع النشرة التشريعية العدد الثامن (أغسطس سنة ١٩٨٣) ص ١٩٦٦ •

- راجع العمادة تشريعات عام ١٩٨٣ (ملحق السنة الرابعة والستون ١٩٨٤ ص ٢٤٤) •

العادية ، وذلك طبقا للقواعد العامة في قانون الاجراءات الجنائية
(المادة ٢٥١ أ ج) •

أما بعد سنة ١٩٨٣ وتبع الاختصاص النوعى بنظر جنائيات المباني
لمحكمة أمن الدولة العليا فلا يجوز للمضروب الادعاء المدنى فى جنائة عدم مراعاة
الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ ، باعتبار
هذه المحكمة من المحاكم الاستثنائية التى لا يجوز الادعاء المدنى أمامها
(المادة ٥ من القانون ١٠٥ / ١٩٨٠) •

(٢٠١) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة (٢) :

(٢١) راجع الشرح بمزيد من التفاصيل والتفصيل البند ٧١ ص ١٧٩ •

- راجع الشرح بمزيد من الايجاز البند ١١٦ ص ٣٤٠ •

المبحث الحادى والعشرون جريمة القش فى استخدام مواد البناء

(٢٠٢) النصوص القانونية :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا القسافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قبانون
المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على
عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال
المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال
المجسيم ... أو القش فى استخدام مواد البناء ... فضلا عن ذلك يحكم
بحظر التعامل نهائيا مع الما قول المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك
لكلمة التى تعيينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة ،
وفى حالة المود يكون الشطب بصفة دائمة » .

وتنص المادة ٣/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى
١٠/٢٤/١٩٩٢ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ -

٢ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء
أو تنفيذها أو الاشراف على التنفيذ أو متابعتها ، أو عدم مطابقة التنفيذ
لرسمومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو القش
فى استخدام مواد البناء ... » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى على أنه :

١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات
أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل
عن سبع سنوات .

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن
سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من
ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزوير
أو استعمال فى ذلك محررا مزورا » .

المبحث الثاني والعشرون جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

(٢٠٣) النصوص القانونية :

تنص المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ الى قانون
المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على
عشر سنوات ، وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال
المخالفة ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال
الجسيم . . . أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات . . . وبغض
عن ذلك يحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من
سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب
الأحوال ، وذلك للمدة التى تمينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة
على حدة ، وفى حالة المود يكون الشطب بصفة دائمة » .

وتنص المادة ٣/١ من الأمر العسكري ١٩٩٢/٤ الصادر فى
١٠/٢٤/١٩٩٢ على أنه :

١ - «
٣ - « عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا فى تصميم أعمال البناء
أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعتها ، أو عدم مطابقة التنفيذ
للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ،
أو الفشل فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات
المقررة » .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى على أنه :

١ - « مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات
أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة
لا تقل عن سبع سنوات » .

٢ - « وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن
سبع سنوات ، اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من
ثلاثة أشخاص ، أو اذا ارتكب الجانى فى سبيل اتمام جريمته تزويرا ،
أو استعمال فى ذلك معزرا مزورا - -

المبحث الثالث والعشرون
جريمة الامتناع عن تنفيذ
ما قضى به الحكم أو القرار النهائي
بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال

(٢٠٤) النصوص القانونية :

تنص المادة ٢٤ من قانون البائي الحال ٩٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ٢٩٨٢/٣٠ على أنه :

١ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات ،
من كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة
المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء المدة التي
تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم
أو القرار .

٢ - وتتمدد الغرامة بتمدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ
هذه الغرامة .

٣ - ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم
أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وتبدأ المدة المقررة
للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق في شأن الأحكام الخاصة
بالغرامة المنصوص عليها في المادة .

٤ -

٥ - ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخذت في
شأنها الإجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

وتنص المادة ١٧/١ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٢/٣٠
على أنه :

« (١) على ذوي الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار بإزالة أو تصحيح
الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية
المختصة بشئون التنظيم ، ويحظر بذلك ذور الشأن بكتابت موصى عليه . »

(٢) فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى .

(٣) وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة ، ان تخل بالطريق الادارى المبني من شاغليه ان وجدوا ، دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

(٤) واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه . فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم ، وتعتبر المبنى خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا ، دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

(٥) ولشاغلي البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح ، دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ، ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى انهاء عقد الايجار .

وتنص المادة ١٨ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠

على أنه :

« تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازلتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ، ما لم تأمر المحكمة بذلك » .

وتنص المادة ٢٢ مكررا (١) من ذات القانون المستبدلة بالقانون

١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يجب الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بالازالة أو التصحيح .

(٢) وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة ، يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها فى أغراضه » .

وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

(٢) فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد اليه . ويتحمل المخالف بالتفقات وجميع المصروفات ، وتحصل منه التكاليف بطريق المحجز الادارى .

(٣) وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح ، وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧ « (١) .

تنص المادة ٤/١ من الأمر العسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى ١٠/٢٤/١٩٩٢ على أنه :

« يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ -

٤ - الامتناع أو التراخي فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو ازالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة باخلاء المبنى ولو كان مؤقتا من كل أو بعض شاغليه .

وتنص المادة ٢ من ذات الأمر العسكرى على أنه :

« ١ - مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات

(١) راجع شرح جريمة استئناف الأعمال المرفوعة البند ١٨٣ - ١٩١ ص ٥٠٩ - ٥٢٤ .

- محكمة الجناح المستأنفة بالإسكندرية فى الاستئناف ٨٥/٢٤٢ ص ١٣/١٩٨٦ برئاسة عضوية السادة الأستاذة/إسماعيل عبد الحافظ رئيس المحكمة ورجب الدينى ومحمود الهندى القاضيان ، وحضور السيد الأستاذ/عماد عبد المنعم وكيل النيابة . وأمانة سر السيد/عمار جيل - ساعدنا فى الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صفى الدين مدير نيابة البلدية بالإسكندرية (حشمة) .

- نقض جنائى طعن ٥٤/٤٠٤٩ ضائية - لم ينشر .

أو أى قانون آخر ، يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

٢ - وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن سبع سنوات ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجاني فى سبيل اتمام جريمته تزويرا أو استعمل فى ذلك محررا مزورا .

وبين من كافة هذه المواد الآتى :

١ - أن المادة ١٧ من قانون المباني توجب على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ القرار الإدارى الصادر من المحافظ المختص أو من ينوبه بإزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة ، خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، وذلك فى حالة صيرورة القرار الإدارى نهائيا ، بعدم الطعن عليه فى المواعيد القانونية .

٢ - أن المادتين ١٨ و ٢٧ من قانون المباني توجبان على ذوى الشأن المبادرة الى تنفيذ الحكم القضائى الصادر من محكمة القضاء الإدارى بإزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة . وذلك فى حالة حصول الطعن على القرار الإدارى أمام مجلس الدولة .

٣ - أنه يلاحظ أن صدور الحكم القضائى هنا مشروط بالا يكون القرار الإدارى قد صار نهائيا ، بحيث اذا ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث ان الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المنطبق على واقعة الدعوى ، قد نصت على أنه : « يجب الحكم - فضلا عن ذلك - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة » .

وكان مؤدى هذا النص هو أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة - وإن كان وجوبيا - إلا أنه مشروط بالا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائى من اللجنة المختصة . لأنه اذا كان قد ثبت ضرور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة .

وعلى ذلك فإنه يتعين على الحكم أن يبين فى مدوناته مدى صدور ذلك

القرار من عدمه ، باعتباره بياناً جوهرياً لازماً لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيها . ويكون اغفال هذا البيان قصوراً في التسبب بما يبطل الحكم .

لما كان ذلك وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن اعتنق أسباب الحكم الابتدائي ، استطرد الى القول « بأنه نظراً الى ثبوت الاتهام في حق المتهم ، الا أن المحكمة ترى تفديلاً للعقوبة على النحو الوارد بمنطوق الحكم » .

وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الإدانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها ، تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والا كان قاصراً .

واذ كان الحكم المطعون فيه ، قد قضى بإلغاء عقوبة إزالة الأعمال المخالفة ، دون أن يورد في مدوناته سبب هذا الإلغاء ، ودون أن يستظهر مدى صدور قرار نهائي من اللجنة المختصة بالإزالة ، الأمر الذي يمجز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم، والتقرير برأى فيما تنيره النيابة الطاعنة في التسبب الذي له الصدارة على مخالفة القانون ، بما يوجب نقضه « (٢) » .

٤ - أنه في حالة عدم مسادة ذوي الشأن الى تنفيذ القرار الإداري النهائي أو الحكم القضائي بإزالة أو تصحيح أو استكمال أعمال البناء المخالفة ، تنتقل الحالة من الجريمة المنصوص عليها في المبحث السادس عشر « جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة » ، المعاقب عليها بعقوبة المُنقعة وهي عقوبة أصلية هي الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مراد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال ، أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ١/٢٢) - وعقوبة هي تبعية إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام قانون المباني ولائحته التنفيذية والقرارات

(٢) نض جنائي ١٩٩٠/١/٢٨ ملعن ٦١٠٧ لسنة ٥٨ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٦٣ قاعدة ٦٠٩ .

الصادرة تنفيذا له (المادة ٢٢ مكررا) (٢) .

الى الجريمة المنصوص عليها في المبحث الثالث والعشرون الحال
« جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي بالازالة
أو التصحيح أو الاستكمال » ، التي كان يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن جنيه
ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ ،
ثم شدد المشرع العقوبة وأصبح يعاقب عليها بعقوبة الجناية وهي السجن
مدة لا تقل عن سبع سنوات أو الأشغال الشاقة المؤقتة التي لا تقل مدتها عن
سبع سنوات ، اذا اقترن بجريمة الامتناع طرف مشدد مثل وفاة شخص
أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو ارتكاب جريمة تزوير ،
أو استمالة محرر مزور (المادتان ١/٤ و ٢ من الأمر العسكري) .

(٢) راجع شرح جريمة علم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة البند ١٨٢

ص ٥٠٧ .

- محكمة الجنب المستأنفة بالاسكندرية في الاستئناف ٨٥/٢٤٢ س شرق جلسة
١٩٨٦/١/١٢ برئاسة وعضوية السادة الأستاذة/اسماعيل عبد الحافظ رئيس المحكمة ووجوب
الدينى ومحمود الهندي القاضيان ، وحضور السيد الأستاذ/عماد عبد النعم وكيل النيابة .
وأمانة سر السيد/عمار جميل . - ساعدنا في الحصول على هذا الحكم الأستاذ طارق صلي الدين
مدير نيابة البلدية بالاسكندرية (حينئذ) .

- نقض جنائي طعن ٥٤/٤٠٤٩ قضائية - لم ينشر .

الفصل الثالث الدفع الجنائية في المباني

(٢٠٥) تمهيد :

خصصنا الفصل الأول من هذا الكتاب لدراسة جريمة البناء بدون ترخيص ، باعتبارها أهم وأخطر جرائم المباني الأربع والعشرون على وجه الإطلاق . وقد اقتضت هذه الأهمية القصوى التي تحظى بها هذه الجريمة دراستها بمفردها وبتفصيل من خلال سبعة مباحث هي : المبحث الأول في تعريف وطبيعة الجريمة ، والمبحث الثاني الركن الشرعي للجريمة ، والمبحث الثالث في الركن المادى للجريمة ، والمبحث الرابع في الركن المعنوي للجريمة ، والمبحث الخامس في العقوبة المقررة للجريمة ، والمبحث السادس في القواعد الخاصة بالتصالح ، والمبحث السابع في التطبيقات القضائية ، وذلك على النحو السالف .

ونخصصنا الفصل الثاني من هذا الكتاب لدراسة جرائم المباني الأخرى ، أى الـ ٢٣ جريمة الأخرى . وقد تناولنا الجريمة التي تزيد أهميتها العملية بالشرح والتفصيل ، والجريمة التي تقل أهميتها العملية بالإشارة إلى النصوص القانونية التي تحكمها من خلال ٢٣ مبحثاً هي : المبحث الأول في جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات ، . . . والمبحث الثالث والعشرون في جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال ، وذلك على النحو السالف .

ونخصص الفصل الثالث من هذا الكتاب لدراسة الدفوع الجنائية في المباني ، أى الدفوع الجنائية المتعلقة بجرائم المباني الـ ٢٤ السالفة . وهى فى حقيقتها دفوع مستمدة من القواعد العامة فى القانون الجنائى ، سوف نورد تطبيقاتها على جرائم المباني ، حتى يسهل على القارئ الرجوع إليها .

ونقسم الدفوع الجنائية المتعلقة بالمباني الى خمسة أنواع : النوع الأول : الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المباني (الولائى - النوعى - المحلى أو المكائى - الشخصى) - والنوع الثانى : الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى الجنائية (بضى المدة - ب وفاة المتهم - لسابقة الفصل فى الدعوى بحكم أول) ، والنوع الثالث : الدفوع المتعلقة بموانع المسؤولية الجنائية (لتوافر حالة الضرورة - للجنون أو العامة العقلية) ، والنوع الرابع : الدفوع المتعلقة بنفى التهمة (انقطاع صلة المتهم بالواقعة - بطلان محضر

جمع الاستدلالات (٠٠٠) ، والنوع الخامس : الدفوع الأخرى (تطبيق القانون الأصلح للمتهم - توافر العذر المخفف لصغر سن الجاني ٠٠٠) .

وعلى ذلك سوف نقسم هذا الفصل الى خمسة مباحث على النحو الآتي :

- المبحث الأول : الدفوع المتعلقة بعدم الاختصاص في المبنى
- المبحث الثاني : الدفوع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المبنى
- المبحث الثالث : الدفوع المتعلقة بموانع المسؤولية في المبنى
- المبحث الرابع : الدفوع المتعلقة بنفي التهمة في المبنى
- المبحث الخامس : الدفوع الأخرى

المبحث الأول الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص في المبانى

(٢٠٦) تمهيد :

قسّمنا الدفع الجنائية في المبانى الى خمسة أنواع هي : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفى التهمة ، دفع أخرى .
ونتكلّم في هذا المبحث الأول عن النوع الأول من الدفع الجنائية في المبانى ، وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص في المبانى . وهذه الدفع أربعة هي : الدفع بعدم الاختصاص الولائى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكاني ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى .
وسوف نتناول شرح كل دفع في بند مستقل على التوالى ...

(٢٠٧) ١ - الدفع بعدم الاختصاص الولائى : في القواعد العامة في القانون الجنائى :

الدفع بعدم الاختصاص الولائى يتعلق بولاية المحكمة بنظر الدعوى الجنائية ، بحسب انعقاد الاختصاص للمحاكم العادية أو محاكم الأحداث أو المحاكم الادارية أو المحاكم العسكرية . ومن التطبيقات العملية في هذا الصدد :

- والدفع بعدم الاختصاص الولائى يتعلق بالنظام العام ،
وبالتالى يجوز ابداءه امام محكمة النقض لأول مرة ،
بشرط أن تكون مدونات الحكم تظايره :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

• من المقرر ان القواعد العامة المتعلقة بالاختصاص في المسائل الجنائية كلها من النظام العام ، بالنظر الى ان الشارح في تقديره لها ، قد اقام ذلك على اعتبارات عامة تتعلق بحسن سير العدالة ، وان الدفع بعدم الاختصاص الولائى من النظام العام ، ويجوز اثارته امام محكمة النقض لأول مرة « (١) » .

(١) نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٣٦ - ٩١٧ - ١٧٩

- نقض جنائى ١٩٧٣/٥/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٦٧٥ - ١٤٠

- نقض جنائى ١٩٧٠/٢/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ١ - ٢٨٧ - ٧٠

• عدم جواز الدفع بعدم الاختصاص الولائي لأول مرة أمام النقض ،
ما لم تكن مدونات الحكم تظهرون (٢) .

- المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة بالفصل في كافة الجرائم ،
الا ما استثنى بنص خاص ،
عدم النص على اختصاص محاكم الأحداث دون غيرها ،
بنظر الجرائم التي تقع بالمخالفة لقانون الأحداث ،
لا يسلب المحاكم العادية اختصاصها بالنسبة لغير الحدث :
وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان من المقرر وفقا لما استقر عليه قضاء هذه المحكمة ، أن
المحاكم العادية هي صاحبة الولاية العامة بالفصل في كافة الجرائم ،
الا ما استثنى بنص خاص عملا بالفقرة الأولى من المادة ١٥ من قانون
السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ ، في حين أن غيرها
من المحاكم ليست الا محاكم استثنائية » .

وانه وان أجازت القوانين في بعض الأحوال إحالة جرائم معينة الى
محاكم خاصة - كمحاكم أمن الدولة - فان هذا لا يسلب المحاكم العادية
ولايتها في تلك الجرائم ، ما دام أن القانون الخاص لم يرد به أى نص على
انفراد المحكمة الخاصة بالاختصاص دون غيرها .

ويستوى في ذلك ، أن تكون الجريمة معاقبا عليها بموجب القانون
العام أو بمقتضى قانون خاص ، إذ لو أراد المشرع أن يقصر الاختصاص على
محكمة معينة ويفردها بها ، لما أعوزه النص على ذلك صراحة ، على غرار
ما جرى عليه في تشريعات عدة ، وعلى غرار ما أورده في الفقرة الأولى من
المادة ٢٩ من قانون الأحداث السالف الإشارة إليها ، من انفراد محكمة
الأحداث « دون غيرها » بالنظر في أمر الحدث عند اتهامه في الجرائم وعند
تعرضه للانحراف .

ولما كان ذلك ، وكان المشرع إذ نص في الفقرة الثانية من المادة ٢٩
من قانون الأحداث على اختصاص محاكم الأحداث بالفصل في الجرائم التي

(٢) نقض جنائي ١٩٨٠/١١/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ١٠٤٠ - ٢٠١ .

- نقض جنائي ١٩٨٣/٦/٩ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٧٥٥ - ١٥٠ .

تقع بالمخالفة لأحكامه ، دون أن يقصر الاختصاص في ذلك عليها وحدها دون غيرها . فان مؤدى ذلك أنه لم يسلب المحاكم العادية اختصاصها بنظرها بالنسبة لغير الحدث بحسبانها المحكمة ذات الولاية العامة (٣) .

**- اختصاص المحاكم العسكرية بالجرائم التي ترتكب
من الأشخاص الخاضعين لقانون الأحكام العسكرية
متى وقعت بسبب تأدية وظائفهم :**

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان قضاء هذه المحكمة قد جرى - طبقا لنص المادة ١٥ من قانون السلطة القضائية الصادر بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ - على أن «لقضاء العادي هو الأصل ، وأن للمحاكم العادية ولاية الفصل في كافة الجرائم إيا كان شخص مرتكبها ، إلا ما استثنى بنص خاص » .

في حين أن المحاكم العسكرية ليست إلا محاكم خاصة ذات اختصاص «استثنائي ، مناعة إما خصوصية الجرائم التي تنظرها ، وإما شخص مرتكبها على أساس صفة معينة توافرت فيه » . وأنه أجاز قانون الأحكام العسكرية رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ ، وقانون هيئة الشرطة رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧١ اختصاص القضاء العسكري بنظر جرائم من نوع معين ، ومحاكمة فئة خاصة من المتهمين ، إلا أنه ليس في هذين القانونين ، ولا في أى تشريع آخر نص على «نفرد القضاء العسكري بذلك الاختصاص ، مما مفاده أن القضاء العسكري يشارك المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة في ذلك الاختصاص دون أن يسلبها إياه » (٤) .

- لا يجوز للمحاكم العادية صاحبة الاختصاص العام في نظر الجرائم أن تقضى بعلم اختصاصها بالفصل في موضوع الدعوى ،

(٣) نقض جنائي ١٩٨١/١١/١٠ طين ١٤٩٠ لسنة ٥١ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٨٧/٤/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ١٩٦ - ٣٠ .

(٤) نقض جنائي ١٩٨٤/١٢/١١ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٨٨٩ - ١٩٦ .

- نقض جنائي ١٩٨٣/١١/١ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٨٨٩ - ١١٧ .

- نقض جنائي ١٩٨٢/١١/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٨٨٧ - ١٨٣ .

- نقض جنائي ١٩٨٢/٤/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٤٩٠ - ١٠٠ .

- نقض جنائي ١٩٧٤/١٢/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٥ - ٧٥٠ - ١٦٢ .

**التي أحيلت إليها من النيابة العامة ،
طالما لم يصدر فيها حكم نهائي من المحاكم العسكرية :
وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :**

« صدور الحكم بعدم اختصاص المحكمة بالنظر في الدعوى وإحالتها إلى المحكمة العسكرية المختصة ، هو قضاء يخالف التاويل الصحيح للقانون ، من أن المحاكم العادية هي صاحبة اختصاص أصيل في نظر الجرائم التي تخول المحاكم العسكرية سلطة الفصل فيها ، وما كان لها أن تتخلو عن ولايتها هذه ، وتقضي بعدم اختصاصها دون الفصل في موضوع الدعوى التي أحيلت إليها من النيابة العامة ، قبل أن يصدر فيها حكم نهائي من المحكمة العسكرية » .

الا أن محكمة النقض لا تستطيع أن تنقض الحكم لهذا الخطأ ، طبقا لنص المادة ٤٢٥ من قانون الاجراءات الجنائية في فقرتها الثانية - ذلك أن تطبيق هذه الفقرة مشروط بقيام مصلحة للمتهم » .

ولما كان الثابت من الأوراق أن الدعوى فصل فيها من المحكمة العسكرية ببراءة المتهمين ، وقد صودق على هذا الحكم من المحاكم العسكرية ، فلا مصلحة في نقض الحكم ، ويصبح الطعن بذلك غير ذي موضوع « (٥) » .

تطبيق الدفع في مجال قانون المباني :

الدفع بعدم الاختصاص الولائي يجد تطبيقات عديدة له في مجال قانون المباني ، وذلك عندما يرفع أحد طعون المباني بغير الطريق الذي رسمه القانون ، أمام إحدى المحاكم غير المختصة ولائيا ينظره ، وذلك في الطعون التي ترفع أمام مجلس الدولة - وليس أمام القضاء المادي - عند الطعن على القرارات الإدارية الصادرة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم على النحو التالي ...

١ - القرار الإداري الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بوقف أعمال البناء ، بالتطبيق للمادة ١/١٥ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ ، التي تنص على أن :

« توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ، وبمسدر بالوقف قراو

مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، يتضمن بياناً بهذه الاعمال ، ويصل الى ذوى الشأن بالطريق الادارى . فاذا تمذر اعلان ايهم لشخصه . يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها المقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول .

٢ - القرار الادارى الصادر من المحافظ المختص او من ينييه بعد اخذ رأى اللجنة المختصة ، بالتطبيق للمادة ١٦/١ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، التى تنص على أن :

« يصدر المحافظ أو من ينييه - بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات - قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها ، وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة » .

٣ - الطعن على القرار الادارى بوقف الأعمال المخالفة الصادر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم (المادة ١٥) ، والطعن على القرار الادارى بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة الصادر من اللجنة المختصة (المادة ١٦) ، انما يتم امام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة ، باعتبار أن طبيعتهما تتحدد بأنهما من القرارات الادارية التى تتضمن افصاح جهة الادارة عن ارادتها الملزمة ، بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح ، بقصد احداث أثر قانونى معين ابتغاء مصلحة عامة ، متى كان ذلك ممكنًا وجائزاً (٦) . - ويختلف القرار الادارى بذلك عن العمل المادى الذى يكون دائماً واقعة مادية أو اجراء مثبتاً لها ، دون أن يقصد به تحقيق آثار قانونية معينة ، الا ما كان منها وليد ارادة المشرع مباشرة لا ارادة جهة الادارة (المادتان ١٠ و ١٣ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) (٧) .

(٦) المحكمة الادارية العليا ١٩٦٧/٩/٢ طعن ٦٧٤ لسنة ١٢ جنائية .

- المحكمة الادارية العليا ١٩٦٨/٢/٢٤ طعن ٩٣٠ لسنة ١١ قضائية .

- نفس مدنى ١٩٩٠/٢/٨ طعن ٧٨٠٣ لسنة ٥٧ قضائية .

(٧) المحكمة الادارية العليا ١٩٦٩/١/١١ طعن ٢٤٠ لسنة ١٣ قضائية .

- نفس مدنى ١٩٩٠/٢/٢٥ طعن ٢٧٤٦ لسنة ٥٧ قضائية .

- الموسوعة الفقهية - الاصدار الدنى - ملحق رقم (١٢) ص ٤٥٤ .

ويلاحظ أن الأساليب القانونية لطلب إلغاء القرارات الإدارية السالفة في مجال قانون المباني ، هي ذات أسباب إلغاء القرارات الإدارية عموما وهي : عيب الاختصاص ، أو عيب في الشكل ، أو عيب مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ في تطبيقها أو تأويلها ، أو عيب إساءة استعمال السلطة (المادة ١٠/٢ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) .

كذلك يلاحظ أن الميعاد القانوني لرفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية السالفة في مجال قانون المباني ، هو ذات الميعاد المقرر في القرارات الإدارية عموما ، وهو ستون يوما من تاريخ نشر القرار الإداري المطعون فيه في الجريدة الرسمية ، أو في النشرات التي تصدرها المصالح العامة ، أو إعلان صاحب الشأن به (المادة ١/٢٤ من قانون مجلس الدولة ١٩٧٢/٤٧) . ويجرى القضاء الإداري على قيام العلم اليقيني بالقرار مقام إعلان صاحب الشأن به ، على أن يكون هذا العلم يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا ، بحيث يكون شاملا لجميع محتويات ومؤدى القرار الإداري .

وتقول المحكمة الإدارية العليا في هذا الصدد :

« ميعاد رفع الدعوى الى المحكمة فيما يتعلق بطلبات الإلغاء هو ستون يوما من تاريخ نشر القرار الإداري في الجريدة الرسمية أو في النشرات التي تصدرها المصالح أو إعلان صاحب الشأن به ، إلا أنه يقوم مقام الإعلان علمه بالقرار . وبمحتوياته علما يقينيا لا ظنيا ولا افتراضيا » (٨) .

كذلك تقول المحكمة الإدارية العليا في هذا الصدد :

« حدد المشرع وسائل العلم بالقرار الإداري ، ويشترط أن تتوافر لصاحب الشأن وسيلة منها ، تكفل له العلم اليقيني بالقرار الإداري . ويجب أن يكون العلم شاملا كل عناصر القرار الإداري ، بطريقة تمكن صاحب الشأن معرفة حقيقة مركزه القانوني المترتب على هذا القرار .

ولا تجوز المساواة بين وسائل العلم بالقرار من حيث قوتها ، لأن الأصل هو الإعلان ، والاستثناء هو النشر ، ولا يكفي النشر إذا كان الإعلان ممكنا . والإعلان هو الوسيلة الواجبة بالنسبة للقرارات الفردية ، على عكس القرارات التنظيمية العامة التي يكفي العلم بها النشر في الجريدة

(٨) المحكمة الإدارية العليا ١٩٨٤/١/١٤ مجموعة المبادئ القانونية ٢٩ - ٤٦٣ - ٧٢ .

الرسمية ، أو في النشرات المصلحية حيث يتعذر بالنسبة لها حصر الأشخاص الذين ينطبق عليهم ، ومؤدى ذلك انه لا يشترط في القرارات التنظيمية العامة اعلانها الى الأشخاص بذواتهم (٩)...

(٢٠٨) ٢ - الدفع بعدم الاختصاص النوعي :

في القواعد العامة في القانون الجنائي :

تنص المادة ٢١٥ من قانون الاجراءات الجنائية على انه :

« تحكم المحكمة الجزئية في كل فعل ، يعد بمقتضى القانون مخالفة أو جنحة ، عدا الجنح التي تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر على غير الأفراد » .

وتنص المادة ٢١٦ من ذات القانون على انه :

« تحكم محكمة الجنايات في كل فعل ، يعد بمقتضى القانون جنابة ، وفي الجنح التي تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر - عدا الجنح المضرة بأفراد الناس - وغيرها من الجرائم الأخرى التي ينص القانون على اختصاصها لها » .

وبين من هاتين المادتين ان الدفع بعدم الاختصاص النوعي (exception d'incompétence matérielle)

هو دفع يتعلق بنوع الجريمة (infraction) . وأنواع الجرائم ثلاثة هي : المخالفة - (contravention) ، والجنحة (délit) ، والجناية (crime) . وضابط التفرقة بين المخالفة والجنحة والجناية هو العقوبة (Peine) التي يقررها القانون للفعل . والمحول عليه في ذلك هو العقوبة الأصلية المقررة للجريمة (Peine principale) ، وليس العقوبة التبعية التي تتبع العقوبة الأصلية من تلقاء نفسها ، وبغير حاجة الى أن ينص عليها القاضي في حكمه (Peine accessoire) ، وليس العقوبة التكميلية التي لا تلحق المحكوم عليه الا اذا نص عليها القاضي في حكمه (Peine complémentaire)

(٩) المحكمة الإدارية العليا ١٩٨٦/٢/٤ طم ٤٦٥ لسنة ٢٧ قضائية .

- الأستاذ فؤاد أحمد عامر في « قانون مجلس الدولة مطلقا عليه بأحكام المحكمة الإدارية

المجلس والمستورية العليا » ط ١ ص ١٩٩٢ ص ٣٩٩ د ٤٠٨ .

فإذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هي ما نص عليه في المادة ١٢ من قانون العقوبات (الغرامة التي لا يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه) ، فالجريمة تكون مخالفة •

وإذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هي ما نص عليه في المادة ١١ من قانون العقوبات (الحبس من ٢٤ ساعة إلى ثلاث سنوات - الغرامة التي يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه) ، فالجريمة تكون جنحة •

وإذا كانت العقوبة الأصلية المقررة للجريمة ، هي ما نص عليه في المادة ١٠ من قانون العقوبات (الإعدام - الأشغال الشاقة المؤبدة - الأشغال الشاقة المؤقتة - السجن) ، فالجريمة تكون جنائية (١٠) •

- ويتحدد الاختصاص النوعي للمحكمة بالوصف القانوني للواقعة كما رفعت بها الدعوى ،

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« المحول عليه في تحديد الاختصاص النوعي ، هو بالوصف القانوني للواقعة كما رفعت بها الدعوى ، إذ يستنتج عقلا أن يكون المرجع في ذلك ابتداء ، هو نوع العقوبة التي يوقعها القاضي انتهاء بعد الفراغ من سماع الدعوى ، سواء كانت الجريمة قفلة أو ثابتة النوع ، وأيا كان السبب في النزول بالعقوبة عن الحد المقرر قانونا •

وإذا كان ذلك ، وكانت العقوبة المقررة للسرقة يعود وما شاكلها من الجرائم المنصوص عليها في المادة ٥١ من قانون العقوبات هي الحبس أو الأشغال الشاقة ، فإن ذلك يقتضي حتما أن تكون المحكمة المختصة بمحاكمة المتهم في أي من هذه الجرائم هي محكمة الجنايات ، لأن الخيار في توقيع أي من هذه العقوبات لا يتصور ، إلا أن يكون للمحكمة التي تملك توقيع أشدها • وإذا قضت محكمة الجنايات بما يخالف هذا النظر ، فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون » (١١) •

(١٠) الدكتور السيد مصطفى السيد في « الأحكام العامة في قانون العقوبات » - الناشر : دار المعارف بمصر ط ٤ س ١٩٦٢ ص ٤٦ •
(١١) نقض جنائي ١٩٦٩/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٥٣٩ - ١١٢ •
- نقض جنائي ١٩٦٩/٤/٧ ط ١٠ لسنة ٣٩ قضائية •
- نقض جنائي ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ١٢٦٧ - ٢٤٣ •

« والعبرة بتوزيع الاختصاص هي بنوع العقوبة المنصوص عليها ، وليس بنوع العقوبة التي توقع فعلا ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« العبرة فيما يتعلق بتطبيق الضوابط التي يضعها القانون لتحديد حق الطعن في الأحكام ، هي طبقا للقواعد العامة بوصف الواقعة كما رفعت بها الدعوى ، لا بما تقضى به المحكمة فيها . اذ لا يقبل أن يكون الحكم المتظلم منه ، هو المناط في جواز هذا التظلم أو عدم جوازه ، ولا شأن في ذلك للأسباب التي يكون الحكم قد بنى عليها بالمخالفة للوصف المرفوعة به الدعوى » (١٢) .

« ويجب على محكمة الجنب الامتناع عن نظر الدعوى ، اذا وجدت في وقائنها شبه الجنائية ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان محكمة الجنب انما يجب عليها الامتناع عن نظر الدعوى طبقا للمادة ١٧٤ (تحقيق جنابات) اذا هي وجدت في وقائنها شبهة الجنائية ، وعندئذ فقط يمتنع عليها التقدير ، بل ينبغي أن تترك ذلك الى المحكمة التي تملكه ، لأن حكمها في قوة القرائن الدالة على توافر عنصر الجنائية ، أو في ضعفها يكون تعرضا منها لأمر خارج عن اختصاصها » .

أما اذا لم تقم لدى المحكمة أى شبهة من حيث طبيعة الجريمة ، وكانت مقتنعة بأن الوصف القانوني الوحيد الذي يصح انطباقه على الوقائع المقدمة اليها ، هو وصف الجنحة ، كان متعينا عليها في هذه الحالة أن تفصل في القضية بحسب الوصف الذي اقتنعت بصحته ، وليس لها عندئذ أن تحكم بعدم الاختصاص » (١٣) .

تطبيق الدفع في مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم الاختصاص النوعي يجد تطبيقات عديدة له في مجال قانون المبانى ، وذلك عندما ترفع إحدى جرائم المبانى بغير الوصف القانوني المنطبق ، أمام إحدى المحاكم غير المختصة نوعيا بنظر الدعوى ، ذلك انه توجد ١٧ جريمة من جرائم المبانى الى ٢٤ ينطبق عليها وصف الجنحة باعتبار ان

(١٢) نقض جنائى ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٦٧ - ٢٤٣ .

(١٣) نقض جنائى ١٩٦٣/٤/٢٤ مجموعة النواحد القانونية ١ - ١٢٥ - ٢٢ .

العقوبة الأصلية المقررة لها ، هي ما نص عليه في المادة ١١ من قانون العقوبات (الحبس من ٢.٤ ساعة الى ثلاث سنوات - الغرامة التي يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه) .

وانه توجد ٧ جرائم من جرائم المباني الـ ٢٤ ينطبق عليها وصف الجنائية ، باعتبار أن العقوبة الأصلية المقررة لها ، هي ما نص عليه في المادة ١٢ من قانون العقوبات (السجن - الأشغال الشاقة المؤقتة) .

وانه توجد جريمة من جنح المباني الـ ١٧ تتجاوز فيها عقوبة الحبس مدة الثلاث سنوات ، وتصل الى خمس سنوات ، ومع ذلك تظل معتبرة من الجنح باعتبارها من الأحوال الخصوصية المنصوص عليها قانونا (المادة ١/١٨ عقوبات) ، وذلك كله على التفصيل الآتي

(أولا) جرائم المباني الـ ١٧ التي ينطبق عليها وصف الجنح :

١ - جريمة البناء بدون ترخيص (المادتان ١/٤ و ١/٢٢ مبانى) (١٤) .

٢ - جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات (المادتان ٢/٥ و ١/٢٢ مبانى) (١٥) .

٣ - جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين (المادتان ١/٦ مكررا و ١/٢٢ مبانى) (١٦) .

٤ - جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها (المادتان ١/٢٢ و ٢/٧ مبانى) (١٧) .

٥ - جريمة صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين (المادتان ١/٨ و ١/٢٢ مبانى) (١٨) .

٦ - جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة (المادتان ١/٩ و ١/٢٢ مبانى) (١٩) .

-
- (١٤) راجع الفصل الأول من هذا الكتاب البتود ٣ - ١٠٧ ص ٢١ - ٣١٦ .
(١٥) راجع المبحث الأول من الفصل الثاني البتود ١٠٩ - ١١٦ ص ٢٢١ - ٣٥٠ .
(١٦) راجع المبحث الثاني من الفصل الثاني البتود ١١٧ - ١٣٤ ص ٣٥١ - ٣٦٠ .
(١٧) راجع المبحث الثالث من الفصل الثاني البتود ١٢٥ - ١٣٢ ص ٣٦١ - ٣٧٢ .
(١٨) راجع المبحث الرابع من الفصل الثاني البتود ١٣٢ - ١٤١ ص ٣٧٣ - ٤٠٥ .
(١٩) راجع المبحث الخامس من الفصل الثاني البتود ١٤٢ - ١٥٠ ص ٤٠٦ - ٤٢٧ .

- ٧ - جريمة الامتناع أو التراخي في اقامة المكان المخصص لايواء السيارات (المواد ١١/ مكررا و١/٢٢ مكررا (٤) مبانى (٢٠) .
- ٨ - جريمة الامتناع أو التراخي في تركيب المصعد فى المباني (المادتان ١١/٢ مكررا و٢/٢٢ مكررا (٢) مبانى (٢١) .
- ٩ - جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراكات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق (المادتان ١١/١ مكررا (١) و٢/٢٢ مكررا (٢) (٢٢) .
- ١٠ - جريمة عدم استناد الاشراف على التنفيذ الى مهندس (المادتان ١/١٢ و١/٢٢ مبانى (٢٣) .
- ١١ - جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات عند الشروع فى البناء (المادتان ١٢ مكررا و٥/٢٢ مبانى (٢٤) .
- ١٢ - جريمة عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات البيانات القانونية (المادتان ١٢ مكررا (١) و٤/٢٢ مكررا (٢) مبانى (٢٥) .
- ١٣ - جريمة عدم الابقاء على لافتة الأعمال المخالفة فى مكانها واضحة البيانات (المادتان ١٥ و٥/٢٢ مكررا (٢) (٢٦) .
- ١٤ - جريمة عدم تنفيذ قرار الازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة (المادتان ١٧/١ و١/٢٢ مبانى (٢٧) .
- ١٥ - جريمة استئناف الأعمال الموقوفة بالطريق الادارى (المادتان ٢/٢٢ و٤/٢٤ مبانى (٢٨) .
- ١٦ - جريمة قيام المقاول بتنفيذ المبانى التى بدون ترخيص (المادة ١/٢٢ و٣ مبانى (٢٩) .
- ١٧ - جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية بدون ترخيص (المادة ٤/٢٢ مبانى (٣٠) .

-
- (٢٠) راجع المبحث السابع من الفصل الثانى البند ١٥٢ ص ٤٣٦ .
- (٢١) راجع المبحث الثامن من الفصل البند ١٥٣ ص ٤٣٤ .
- (٢٢) راجع المبحث التاسع من الفصل الثانى البند ١٥٤ ص ٤٣٧ .
- (٢٣) راجع المبحث العاشر من الفصل الثانى البند ١٥٥ ص ٤٤٠ .
- (٢٤) راجع المبحث الحادى عشر من الفصل الثانى البنود ١٥٦ - ١٦٣ ص ٤٤٣ - ٥٠٩ .
- (٢٥) راجع المبحث الثانى عشر من الفصل الثانى البند ١٦٤ ص ٤٦٠ .
- (٢٦) راجع المبحث الخامس عشر من الفصل الثانى البند ١٨١ ص ٥٠٤ .
- (٢٧) راجع المبحث السادس عشر من الفصل الثانى البند ١٨٢ ص ٥٠٧ .
- (٢٨) راجع المبحث السابع عشر من الفصل الثانى البنود ١٨٣ - ١٩١ ص ٥٠٩ - ٥٢٤ .
- (٢٩) راجع المبحث الثامن عشر من الفصل الثانى البند ١٩٢ ص ٥٢٥ .
- (٣٠) راجع المبحث التاسع عشر من الفصل الثانى البند ١٩٣ ص ٥٢٦ .

(ثانياً) جرائم المباني الـ ٧ التي ينطبق عليها وصف الجنايات :

- ١ - جريمة عدم تنفيذ البناء وفقاً للأصول الفنية والرسومات (المواد ١١ و ١/٢٢ مبانى ١ و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري) (٣١) .
- ٢ - جريمة البناء خارج خط التنظيم (المواد ٢/٢٣ و ٢٤ مبانى ، و ١/٥٥ من الأمر العسكري) (٣٢) .
- ٣ - جريمة افعال العاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء (المواد ١٣ مكرراً ١٤ و ١/٢٢ و ٢٢ مكرراً مبانى ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري) (٣٣) .
- ٤ - جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف (المواد ١/٢٢ مبانى ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري) (٣٤) .
- ٥ - جريمة الغش فى استخدام مواد البناء (المواد ١/٢٢ مبانى ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري) (٣٥) .
- ٦ - جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات (المواد ١/٢٢ مكرراً مبانى ، و ٣/١ و ٢ من الأمر العسكري) (٣٦) .
- ٧ - جريمة الامتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى بالازالة أو التصحيح أو الاستكمال (المواد ٢٢ مكرراً (١) و ٢٧ مبانى ، و ٤/١ و ٢ من الأمر العسكري) (٣٧) .

(٢٠٩) ٣ - الدفع بعدم الاختصاص المحلى أو المكائى :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص المادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« يتعين الاختصاص بالمكان الذى وقعت فيه الجريمة ، أو الذى يقيم فيه المتهم ، أو الذى يقبض عليه فيه » .

(٣١) راجع البحث السادس من الفصل الثانى البند ١٥١ ص ٤٢٨ .

(٣٢) راجع البحث الثالث عشر من الفصل الثانى البنود ١٦٥ - ١٧٣ ص ٤٦٤ - ٤٨٨ .

(٣٣) راجع البحث الرابع عشر من الفصل الثانى البنود ١٧٤ - ١٨٠ ص ٤٨٩ - ٥٠٣ .

(٣٤) راجع البحث المشرون من الفصل الثانى البنود ١٩٤ - ٢٠١ ص ٥٢٧ - ٥٤٢ .

(٣٥) راجع البحث الحادى والمشرون البند ٢٠٢ ص ٥٤٤ .

(٣٦) راجع البحث الثانى والمشرون البند ٢٠٣ ص ٥٤٥ .

(٣٧) راجع البحث الثالث والمشرون البند ٢٠٤ ص ٥٤٦ .

وتنص المادة ٢١٨ من ذات القانون على أنه :

- « (١) في حالة الشروع تعتبر الجريمة أنها وقعت ، في كل محل وقع فيه عمل من أعمال البدء في التنفيذ .
(٢) وفي الجريمة المستمرة يعتبر مكانا للجريمة ، كل محل تقوم فيه حالة الاستمرار .
(٣) وفي جرائم الاعتداء والجرائم المتتابة ، يعتبر مكانا للجريمة كل محل يقع فيه أحد الأفعال الداخلة فيها » .

ويبين من هاتين المادتين أن الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكاني (exception d'incompétence du locale)

هو دفع يتعلق بمكان الجريمة ، الذي يتحدد بأحد أماكن ثلاثة : مكان وقوع الجريمة ، أو مكان إقامة المتهم إذا كانت الجريمة قد وقعت في غير مكان إقامته ، أو مكان القبض على المتهم إذا كان قد قبض عليه في غير مكان وقوع الجريمة .

ومن التطبيقات القضائية لهذا الدفع نذكر الآتي ...

- لا يجوز إداة الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكاني ، أمام محكمة النقض لأول مرة ، متى كان يتطلب تحقيقا موضوعيا ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اختصاص المحكمة الجنائية بنظر الدعوى من جهة مكان وقوع الجريمة ، هو من مسائل النظام العام ، التي يجوز التمسك بها في أية حاة كانت عليها الدعوى ، إلا أن الدفع بعدم الاختصاص المحل لأول مرة أمام محكمة النقض ، مشروط بأن يكون مستندا الى وقائع أثبتتها المحكمة ، وأن لا يقتضى تحقيقا موضوعيا .

ولما كانت الدعوى العمومية قد رفعت على الطاعن أمام محكمة الدرب الأحمر ، فحضر أمام المحكمة في درجتى التقاضى ، ولم يدفع بعدم الاختصاص المحل ، بل ترفع في موضوع الدعوى . وكان ما أورده الحكم في أسبابه لا يستفاد منه ما ينقضى منه موجب اختصاص المحكمة بنظر الدعوى ، التي رفعت اليها من جهة مكان الجريمة ، فإن ما يثيره الطاعن في هذا الخصوص لا يكون مقبولا » (٢٨) .

(٢٨) نقض جنائي ١٦٥/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٦٦ - ١٧ .

- نقض جنائي ١٩٧/٤/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٤٢٦ - ٩٤ .

- نقض جنائي ١٩٥٥/٣/٧ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٢٩ - ٤٢ .

« الأماكن الثلاثة للاختصاص المحل أو المكاني ، التي حددتها المادة ٢١٧ من قانون الإجراءات الجنائية ، قسائم متساوية في القانون ولا تفاضل بينها ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« جرى نص المادة ٢١٧ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه : « يتعين الاختصاص بالمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو الذي يقيم فيه المتهم ، أو يقبض عليه فيه » . وهذه الأماكن قسائم متساوية في القانون ولا تفاضل بينها . ومن ثم فإن ما ساقه الحكم من ضبط الطاعن بيندر دمياط ، كاف وجهه لحل قضائه ، للرد على الدفع بعدم اختصاص محكمة دمياط بنظر الدعوى » (٣٩) .

« من المقرر أن الاختصاص المحل يتعين كإصل عام ، بالمكان الذي وقعت فيه الجريمة ، أو الذي يقيم فيه المتهم ، أو الذي يقبض عليه فيه ، وفقا لما جرى به نص المادة ٢١٧ من قانون الإجراءات الجنائية » (٤٠) .

« الدلع بعدم الاختصاص المحل أو المكاني من النظام العام ، باعتبار أن القواعد المتعلقة بالاختصاص في المسائل الجنائية كلها من النظام العام ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« القواعد المتعلقة بالاختصاص في المسائل الجنائية كلها من النظام العام والاختصاص المكاني كذلك ، بالنظر إلى أن الشارع في تقريره لها - سواء تعلقت بنوع المسألة المطروحة ، أو بشخص المتهم ، أو بمكان الجريمة - قد أقام تقريره على اعتبارات عامة تتعلق بحسن سير العدالة . وقانون الإجراءات الجنائية إذ أشار في المادة ٣٣٢ منه إلى حالات البطلان المتعلقة بالنظام العام ، لم يبينها بيان حصر وتحديد ، بل ضرب لها الأمثال . وما جاء في الأعمال التحضيرية قولاً باعتبار البطلان المتعلق بعدم مراعاة قواعد الاختصاص المكاني ، من أحوال البطلان النسبي ، لا يحتاج به ولا يقوم مقام مراد الشارع فيما استثنه على وجه الوجوب » (٤١) .

« يتعين إجراء المحاكمة من جديد ، عند قضاء المحكمة في المعارضة

-
- (٣٩) نقض جنائي ١٩٧٠/٥/١١ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٧٠٧ - ١٦٧
 - « نقض جنائي ١٩٩١/٣/٦ طعن ١١٧٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - (٤٠) نقض جنائي ١٩٨٧/٢/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٣٣٤ - ٥٠
 - (٤١) نقض جنائي ١٩٦٦/٥/٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٥٧٨ - ١٠٣
 - « نقض جنائي ١٩٦٦/٦/٢٠ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٨٢٧ - ١٥٦

بعدم الاختصاص المحل أو المكانى بنظر الدعوى ، وبإحالتها الى المحكمة المختصة ، وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« قضاء المحكمة فى المعارضة بعدم اختصاصها محليا بنظر الدعوى ، وبإحالتها الى المحكمة المختصة - انطواؤه على الفاء الحكم المعارض فيه ، بما يوجب على المحكمة المحال اليها إعادة محاكمة الطاعن من جديد - مخالفة ذلك - خطأ فى القانون » (٤٢) .

تطبيق الدفع فى مجال قانون المباني :

الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكانى يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المباني ، وذلك عندما ترفع احدى جرائم المباني بالمخالفة لقواعد الاختصاص المحل أو المكانى المشار اليها فى المادة ٢١٧ من قانون الاجراءات الجنائية وهى المكان الذى وقعت فيه جريمة المباني ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم المباني ، أو المكان الذى يقبض عليه فيه ، عندئذ يتعين مراعاة قواعد الاختصاص المحل أو المكانى السالفة ، وإبداء الدفع بعدم الاختصاص المحل .

(٢١٠) ٤ - الدفع بعدم الاختصاص الشخصى :

الدفع بعدم الاختصاص الشخصى (exception d'incompetence) هو دفع يتعلق بشخص أو بسن المتهم . مثل شخص رئيس الجمهورية ونائب رئيس الجمهورية والوزراء والقضاة والعسكريين والأحداث ، وذلك بالنسبة للجرائم التى يرتكبونها أيا كانت ، أى سواء كانت مخالفات أو جنح أو جنایات .

وتطبيقا لذلك ، فإن المتهم الذى تتوافر فى شخصه صفة من الصفات السالفة ، أو كانت سنه تدخل فى المراحل العمرية الخاصة بالأحداث تعين أن تجرى محاكمته ومسئوليته الجنائية أمام محكمة خاصة أنشأها المشرع لذلك - دون المحاكم العامة - لاعتبارات خاصة ارتأها .

إذا حدثت مخالفة لقواعد الاختصاص الشخصى المقررة فى هذا الشأن وقسم التهم التى تتوافر فيه احدى الصفات أو السن السالفة ، تعين الدفع

بعدم الاختصاص الشخصي • ومن أمثلة ذلك :

١ - ان المحاكمة الجنائية لرئيس الجمهورية تجرى أمام محكمة خاصة نظمها القانون ١٩٥٦/٢٤٧ الصادر في ١٣/٦/١٩٥٦ • ويلاحظ أن هذا القانون كان قد نظم محاكمة رئيس الجمهورية والوزراء معا ، ثم صدر القانون ١٦٥٨/٧٩ بإعادة تنظيم محاكمة الوزراء ، وبذلك أصبح القانون الأول قاصرا على محاكمة رئيس الجمهورية وحده •

وتنص المادة ٨٥ من الدستور الدائم سنة ١٩٧١ على أن :

- « (١) يكون اتهام رئيس الجمهورية بالخيانة العظمى ، أو بارتكابه جريمة جنائية ، بناء على اقتراح مقدم من ثلث أعضاء مجلس الشعب على الأقل ، ولا يصدر قرار الاتهام الا بأغلبية ثلثي أعضاء المجلس •
(٢) ويقف رئيس الجمهورية عن عمله بمجرد صدور قرار الاتهام ، ويتولى نائب رئيس الجمهورية الرئاسة مؤقتا لحين الفصل في الاتهام •
(٣) وتكون محاكمة رئيس الجمهورية أمام محكمة خاصة ، ينظم القانون تشكيلها واجراءات المحاكمة امامها ، ويحدد العقاب •
(٤) وإذا حكم بادانته اعفى من منصبه ، مع عدم الاخلال بالعقوبات الأخرى » (٤٣) •

٢ - ان المحاكمة الجنائية لنائب رئيس الجمهورية تجرى أمام ذات المحكمة الخاصة التي نظمها القانون ١٩٥٦/٢٤٧ ، باعتبار ان القواعد المنظمة لمساءلة رئيس الجمهورية تسرى على نواب رئيس الجمهورية (المادة ١٣٩ من الدستور) •

أما اذا تولى نائب رئيس الجمهورية - بالإضافة الى منصبه - منصب الوزير أو رئيس الوزراء ، فإن أعماله في هذا المنصب تطبق بالنسبة لها قواعد المسؤولية الوزارية (٤٤) •

٣ - ان المحاكمة الجنائية للوزراء تجرى أمام محكمة خاصة نظمها القانون ١٩٥٨/٧٩ الصادر في يونيو ١٩٥٨ ، وهي محكمة عليا تشكل من

(٤٣) الدكتور مصطفى أبو زيد فهمي في « الدستور المصري » ورقابة دستورية القوانين

س د ط ص ١٦٨٥ بند ٤٠١ ص ٣٦٦ •

(٤٤) الدستور مصطفى أبو زيد فهمي المرجع السابق بند ٤٠٧ ص ٣٦٩ •

اثني عشر عضواً ، ستة منهم من أعضاء مجلس الشعب يختارون بطريقة القرعة ، وستة من مستشاري محكمة النقض يختارهم مجلس القضاء الأعلى . ويختار بنفس عدد مساو من أعضاء مجلس الأمة والمستشارين بصفة احتياطية . ويرأس المحكمة أعلى المستشارين في الدرجة والأقدمية .

والمقرر قانوناً أن محكمة الوزراء تختص بالمحاكمة الجنائية لمن يشغل منصب الوزير بالفعل ، باعتبار أنها أضفت عليه حصانة خاصة مقررته لنفسه ، دون الوزير السابق الذي تختص بمحاكمته المحاكم العادية بحسبانها صاحبة الولاية العامة ، وتقول محكمة النقض في هذا العدد :

« ان لفظ وزير في المادة الأولى من القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٥٨ ، إنما ينصرف لفة ودلالة الى من يشغل منصب وزير بالفعل ، بحسبانه عضواً في التنظيم السياسي الذي يتكون منه مجلس الوزراء . فاذا انحسرت عنه هذه الصفة أصبح شأنه شأن أي موظف زالت عنه صفة الوظيفة لأي سبب من الأسباب ، وبالتالي فإن لفظ الوزير لا يمكن أن ينصرف اليه ، ويؤيد ذلك ما نصت عليه المادة ٧ من هذا القانون اذ رتب على الحكم بالإدانة عزل الوزير من منصبه . »

كما يذكر هذا المعنى ما نصت عليه المادة ١٥٧ من الدستور من ان « الوزير هو الرئيس الأعلى لوزارته » . والمادة ١٥٨ من أنه « لا يجوز للوزير أثناء تولي منصبه أن يزاول مهنة حرة » . والمادة ١٥٩ من ان « لرئيس الجمهورية وللمجلس الشعب حق إحالة الوزير الى المحاكمة » . والمادة ١٦٠ من انه « يوقف من يتهم من الوزراء عن أعماله الى أن يفصل في أمره » . وكل هذه المواد قاطعة في الدلالة على ان محاكمة الوزراء تختص بمحاكمة من يشغل وظيفة الوزير بالفعل ، باعتبار أنها أضفت عليه حصانة خاصة مقررته لمنصبه » (٤٥) .

٤ - ان المحاكمة الجنائية للقضاة تجري أمام محكمة خاصة نظمها قانون السلطة القضائية ١٩٧٢/٤٦ ، التي تفصل في الجنايات التي قد تقع منهم ولو كانت غير متعلقة بوظائفهم (المادتان ٩٤ و ٩٥) .

٥ - ان المحاكمة الجنائية للعسكريين تجري أمام المحاكم العسكرية

الخاصة التي نظمها قانون الأحكام العسكرية ١٩٦٦/٢٥ ، وذلك بدرجاتها الثلاثة (المحكمة العسكرية العليا - المحكمة العسكرية المركزية لها سلطة عليا - المحكمة العسكرية المركزية) (المواد ٤٣ - ٥٣) . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان من المقرر ان القضاء العادي هو الأصل ، وان المحاكم العادية هي المختصة بالنظر في جميع الدعاوى الناشئة عن أفعال مكونة لجريمة وفقا لقانون العقوبات العام ، أيا كان شخص مرتكبها . وان المحاكم العسكرية ليست الا محاكم خاصة ذات اختصاص استثنائي ، مناطه خصوصية الجرائم التي تنظرها وشخص مرتكبها على أساس صفة معينة توافرت فيه . - وانه وان أجاز قانون الأحكام العسكرية رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ اختصاص القضاء العسكري بنظر جرائم من نوع معين ، ومحكمة فئة خاصة من المتهمين ، الا أنه ليس في هذا القانون ، ولا في أى تشريع آخر ، نص على انفراد ذلك القضاء بالاختصاص على مستوى كافة مراحل الدعوى ابتداء من تحقيقها حتى الفصل فيها . »

ولما كانت الجريمة التي أسندت الى الطاعن معاقبا عليها بالمواد ٤٥ ، ٤٦ ، ٢٣٤/١ ، ٢ من قانون العقوبات ، وكانت النيابة العامة قد قدمته الى المحاكم العادية ، ولم يقر القضاء العسكري اختصاصه بمحاكمته ، فان الاختصاص بذلك ينمقذ للقضاء العادي ، ومن ثم فان ما يشير الطاعن في هذا الشأن في غير محله « (٤٦) » .

٦ - ان المحاكمة الجنائية للأحداث الذين لم تتجاوز سنهم ثمانى عشرة سنة ميلادية كاملة وقت ارتكاب الجريمة أو عند وجوده في إحدى حالات التعرض للانحراف - تجرى أمام محكمة خاصة نظمها قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ ، التي تفصل في الجرائم بأنواعها الثلاثة المخالفات والجنح والجنائيات . وكذلك حالات التعرض للانحراف (المواد ١ و٢ و٧ و٢٧ و٢٩ من القانون) . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن القانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٤ في شأن الأحداث ، المعمول به اعتبارا من ١٦ مايو سنة ١٩٧٤ - قبل صدور الحكم المطعون فيه -

(٤٦) نقض جنائي ١٩٨٤/٣/٨ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٢٥٩ - ٥٤ .

- نقض جنائي ١٩٨٤/١٢/١١ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٨٨٩ - ١٩٦ .

قد نسخ الأحكام الاجرائية والموضوعية الواردة في قانون الاجراءات الجنائية والمقوبات ، في صدد محاكمة الأحداث ومعاقتهم . وبين بين ما نص عليه في المادة الأولى من أنه : « يقصد بالحدث في حكم هذا القانون ، من لم يتجاوز سنه ثمانى عشرة سنة ميلادية كاملة وقت ارتكاب الجريمة » . وفى مادة ٢٩ منه على أنه : « تختص محكمة الأحداث - دون غيرها - فى امر الحدث عند اتهامه فى الجرائم وعند تعرضه للانحراف ... » . فقد دل ذلك على أن العبرة فى سن المتهم هى بمقدارها وقت ارتكاب الجريمة ، وإن الاختصاص بمحاكمة الأحداث ينمق لمحكمة الأحداث وحدها دون غيرها ، ولا تشاركها فيه أية محكمة أخرى سواها » .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كانت قواعد الاختصاص فى المواد الجنائية من حيث أشخاص المتهمين متعلقة بالنظام العام . وكان يبين من الحكم المطعون فيه ، أن المتهم - الطاعن - حدث لم يتجاوز سنه ثمانى عشرة سنة وقت ارتكاب الجريمة . وعلى الرغم من ذلك ، ومن جريان المحاكمة أمام محكمة أول درجة فى ظل قانون الأحداث الجديد - فقد نظرت محكمة الجنح العادية (محكمة جنح أبو حماد) المشكلة من قاض فرد ، قضى فى الدعوى دون أن تكون له ولاية الفصل فيها - فان محكمة ثانية درجة اذ لم تظن لهذا الخطأ المتعلق بالنظام العام ، لاتصاله بولاية القاضى الذى اصدر الحكم المستأنف - وقضت فى موضوع الدعوى ، فانها تكون قد خالفت القانون وأخطأت فى تطبيقه - اذ كان يتعين عليها أن تقضى بإلغاء الحكم المستأنف لعدم اختصاص المحكمة الجزئية العادية التى أصدرته بمحاكمة المتهم الحدث » (٤٧) .

-
- (٤٧) نقض جنائى ١٩٨٤/٥/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٥٠٢ - ١١١ .
- نقض جنائى ١٩٨٠/١٠/٢ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٨١٥ - ١٥٧ .
- نقض جنائى ١٩٧٧/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ١٠٠٢ - ٢٠٥ .
- نقض جنائى ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٧٩٠ - ١٦٥ .
- نقض جنائى ١٩٦٩/١٢/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٤ - ١٤٣٦ - ٢٩٤ .
- نقض جنائى ١٩٦٣/١٢/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ٣ - ١١٤ - ١٦٥ .
- نقض جنائى ١٩٥٥/١٠/١٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٢٩ - ٣٩ .

تطبيق الدفع في مجال قانون المباني :

الدفع بعدم الاختصاص الشخصي يجد تطبيقات عديدة له في مجال قانون المباني ، وذلك عندما ترفع إحدى جرائم المباني على أحد الأشخاص السالفين ، بالمخالفة لقواعد الاختصاص الشخصي المشار إليها في القوانين ١٩٥٦/٢٤٧ و ١٩٥٨/٧٩ و ١٩٧٢/٤٦ و ١٩٦٦/٢٥ و ١٩٧٤/٣٠ • عندئذ يتعين الاستناد الى هذه القوانين وإبداء الدفع بعدم الاختصاص الشخصي •

المبحث الثاني الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى

(٢١١) تمهيد :

قسّمنا الدفع الجنائية فى المبانى الى خمسة أنواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسئولية ، نفى التهمة ، دفع أخرى .

وتكلمنا فى المبحث الأول عن النوع الأول من الدفع الجنائية فى المبانى ، وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المبانى . وهذه الدفع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعى ، الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكان ، الدفع بعدم الاختصاص للشخصى ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونتكلم فى المبحث الثانى عن النوع الثانى من الدفع الجنائية فى المبانى ، وهو الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المبانى . وهذه الدفع ثلاثة هى : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاء المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

وسوف نتناول شرح كل دفع فى : بند مستقل على التوالى ...

(٢١٢) ١ - الدفع بانقضاء الدعوى بوفاء المتهم :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص المادة ١٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« تنقضى اندعوى الجنائية بوفاء المتهم ، ولا يمنع ذلك من الحكم بالصادرة فى الحالة المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة ٣٠ من قانون العقوبات ، اذا حدثت أوفاء أثناء نظر الدعوى » .

وبين من هذه المادة ان الدفع بانقضاء الدعوى بوفاء المتهم ، هو دفع يتعلق بتعذر اقتضاء العقوبة حتماً فى العقاب ، باعتبار ان العقوبة شخصية ..

بطبيعتها أي لا توقع إلا على الجاني ولا تمتد إلى غيره . فكان من الطبيعي اذن أن تنقض الدعوى الجنائية بوفاة المتهم . فوفاة المتهم يترتب عليها سقوط الجريمة التي وقعت منه ، أي سيقط: حق العقوبة في عقابه على ما ارتكبه من أفعال ، لأن الوفاة تحول دون توقيع العقوبة (١) .

ومن التطبيقات القضائية للدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم نذكر الآتي ...

١ - حكم الدفع وانقضاء الدعوى الجنائية بالوفاة :

وفاة الطاعن بعد التقرير بالنقض ، وإيداع أسبابه في الميعاد ، توجب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من حيث أنه يبين من الأوراق أنه من بعد التقرير بطريق النقض ، وإيداع أسبابه في الميعاد ، توفي الطاعن المحكوم عليه بتاريخ ١١ من سبتمبر سنة ١٩٨٧ ، وقد ثبت ذلك من شهادة الوفاة المرفقة . لما كان ذلك ، فإنه يتعين على المحكمة الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة الطاعن عملاً بالمادة ١٤ من قانون الإجراءات » (٢) .

« ومن حيث أنه يبين من الأوراق أنه بعد التقرير بالطعن بطريق النقض وإيداع أسبابه في الميعاد . قد توفي الطاعن المحكوم عليه ... بتاريخ ٢ أكتوبر سنة ١٩٨٩ - كالتاب من شهادة الوفاة المرفقة . لما كان ذلك ، وكانت المادة ١٤ من قانون الإجراءات تنص على أنه « تنقض الدعوى الجنائية بوفاة المتهم » فإنه يكون من المتعين الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة الطاعن » (٣) .

(١) الدكتور مأمون سلامة في « قانون الإجراءات الجنائية - صلباً عليه بالفقه وأحكام النقض » ط ١ من ١٩٨٠ ص ١٣٤ .

- (٢) نقض جنائي ١٩٩١/٣/٢٦ طعن ٢٤١١ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٩١/٣/١٩ طعن ١٠٥٥٥ لسنة ٥٩ قضائية .
- (٣) نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٦ طعن ١٠٧٨ لسنة ٥٩ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٨٤/٢/٢١ طعن ٥٨٠٨ لسنة ٥٣ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٨٤/٢/٢١ طعن ٥٨٠٨ لسنة ٥٣ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٨١/٥/٢٥ مجبوعة محكمة النقض ٣٢ - ٥٣٧ - ٩٤ .
- نقض جنائي ١٩٨٠/١٢/١٤ مجبوعة محكمة النقض ٣٦ - ١٠٩٧ - ٣١١ .
- نقض جنائي ١٩٧٦/١٢/٢٧ مجبوعة محكمة النقض ٢٧ - ١٠١٠ - ٢٢٦ .
- نقض جنائي ١٩٥٠/١١/٩ مجبوعة التوحيد الانونية ٢ - ٥٩٠ - ٥٦ .

صدور الحكم بعد وفاة المتهم - التي لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره - **يوجب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ،** وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« إذا كان الحكم قد صدر بعد وفاة الطاعن ، التي لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره ، فإنه يتعين المدول عن الحكم المذكور ، والقضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، عملاً لنص المادة ١٤ من قانون الإجراءات الجنائية » (٤) .

٢ - أثر الوفاة والصفة في الطعن :

عدم جواز الطعن من والد المتوفى أو غيره ، إلا إذا تعرض القاضي في حكمه إلى شخص غير داخل في الحصومة ، فلهذا الشخص وحده حق الطعن . وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأحكام تسقط قانوناً وتنعيم قوتها في حالة وفاة المحكوم عليه . فالطعن فيها من والد المتوفى أو غيره لا يجوز . على أنه إذا تعرض القاضي في منطوق حكمه إلى شخص غير داخل في الحصومة ، فلهذا الشخص حق الطعن في الحكم الذي مسه » (٥) .

٣ - أثر الوفاة بعد حكم نهائي :

وفاة الطاعن بعد صيرورة الحكم نهائياً ، لا تمنع من القضاء بعدم قبول الطعن شكلاً ، لعدم التقرير به أو ابتداع أسبابه في الميعاد ، لأن حجية الحكم الذي صار نهائياً في حياته ، لا يتأثر بوفاة ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« وفاة الطاعن بعد صيرورة الحكم المطعون فيه نهائياً واكتسابه قوة الشيء المحكوم فيه ، بعدم تقريره فيه بالطعن في الميعاد القانوني ، أو عدم تقديمه أسباب الطعن في الميعاد لا تقتضي الحكم بانقضاء الدعوى السومية ، ولا تمنع من الحكم بعدم قبول الطعن شكلاً بالنسبة للدعوى الجنائية والمدنية ، لأن حجية الحكم الذي صار نهائياً في حق المحكوم عليه أثناء

(٤) نقض جنائي ١٩٦٢/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٣ - ٨٢٤ - ١٩٨ .

(٥) نقض جنائي ١٩٣٠/١١/٢٠ المرسفواي في التسلق ١٠٠ - ٢٥٣ .

حياته ، لا يمكن أن تتأثر بوفاته بعد ذلك « (٦) .

٤ - أثر الوفاة في الدعوى المدنية :

انقضاء الدعوى الجنائية لسبب خاص بها ، لا أثر له في سير الدعوى المدنية التابعة أمام المحكمة الجنائية ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٢٥٩ من قانون الإجراءات الجنائية تنص في فقرتها الثانية على أنه « وإذا انتقضت الدعوى الجنائية بعد رفعها لسبب من الأسباب الخاصة بها ، فلا تأثير لذلك في سير الدعوى المدنية المرفوعة معها » .
ومفاد ذلك أنه إذا انتقضت الدعوى الجنائية لسبب من الأسباب الخاصة بها كموثمة المتهم أو العفو عنه ، فلا يكون لذلك تأثير في الدعوى المدنية وتستمر المحكمة الجنائية في نظرها إذا كانت مرفوعة إليها .

لما كان ذلك ، وكانت وفاة أحد طرفي الخصومة - بعد أن كانت الدعوى قد تهيأت للحكم في موضوعها - لا يمنع على ما تقتضيه المادة ١٣١ مرافعات من الحكم فيها على موجب الأقوال والطلبات الختامية ، وتعتبر الدعوى مهيأة أمام محكمة النقض بحصول التقرير بالظن وتقدير الأسباب في الميعاد القانوني « (٧) .

٥ - أثر حكم الانقضاء والمتهم حي :

صنود الحكم بانقضاء الدعوى العمومية بوفاة المتهم ، لا يمنع من إعادة نظر الدعوى ، إذا تبين أن المتهم لا يزال حياً ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الحكم خطأ بانقضاء الدعوى الجنائية لوفاة المتهم ، رغم أنه على قيفه الحياة . مجرد خطأ مادي من سلطة محكمة الموضوع اصطلاحاً ، بالرجوع إلى المحكمة التي أصدرته لتدارك هذا الخطأ » (٨) .

-
- (٦) نقض جنائي ١٩٣٨/١٢/٢٦ مجموعة النوازل القانونية ٢ - ١١٧٢ - ٦٢٥ .
- نقض جنائي ١٩٧٧/٦/٥ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٦٦ - ١٤١ .
- نقض جنائي ١٩٦٢/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٨٢٤ - ١٩٨ .
(٧) نقض جنائي ١٩٨٣/٤/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ٥٨٦ - ١١٦ .
- نقض جنائي ١٩٧٧/٦/٥ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٦٦ - ١٤١ .
(٨) نقض جنائي ١٩٨٦/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥١٦ .

« الحكم الذى يصدر فى الدعوى العمومية ، بانقضاء الحق فى اقامتها بسبب وفاة المتهم ، لا يصح عده حكما من شأنه أن يمنع من إعادة نظر الدعوى ، اذا ما تبين ان المتهم لا يزال حيا ، لأنه لا يصدر فى دعوى مرددة بين خصمين معلنين بالحضور أو حاضرين ، يدل كل منهما بحجته للمحكمة ثم تفصل هي فيها باعتبارهما خصومة بين متخاصمين ، بل هو يصدر غيابيا بغير اعلان ، لا فاصلا فى خصومة أو دعوى ، بل مجرد الاعلان من جانب المحكمة بأنها لا تستطيع - بسبب وفاة المتهم - الا أن تقف بالدعوى الجنائية عند هذا الحد ، اذ الحكم لا يكون لميت أو على ميت » .

فاذا ما تبين أن ذلك كان على أساس خاطئ ، فلا يصح القول بأن هناك حكما حاز قوة الشيء المحكوم فيه لا يصح الصدول عنه . واذن فالحكم الذى يقضى بعدم جواز نظر الدعوى بمقولة أنه سبق الفصل فيها بالحكم الصادر بسقوط الحق فى رفعها لوفاة المتهم - مع ما ظهر من أن المتهم لا يزال حيا - هذا الحكم يكون مخطئا ويتميز نقضه « (٩) » .

تطبيق الدفع فى مجال قانون المبانى :

الدفع بانقضاء الدعوى بوفاة المتهم يجد تطبيقات عديدة له فى مجال قانون المبانى ، وذلك عندما ترفع إحدى جرائم المبانى السالفة ، بالمخالفة لحكم هذا الدفع وانقضاء الدعوى بالوفاة ، مثل وفاة البانى بعد رفع الدعوى الجنائية عليه ، أو صدور الحكم بعد وفاة البانى - التى لم تكن معلومة للمحكمة وقت صدوره ووجوب القضاء بانقضاء الدعوى الجنائية بوفاة المحكوم عليه ، أو صدور الحكم بانقضاء الدعوى العمومية بوفاة البانى ، لا يمنع من إعادة نظر الدعوى ، اذا تبين ان البانى لا يزال حيا ، وذلك كله على التفصيل السالف ...

٢١٣ (٢) - ٢ - الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة :

فى القواعد العامة فى القانون الجنائى :

تنص المادة ١٥ من قانون الاجراءات الجنائية على أن :

« تنقضى الدعوى الجنائية فى مواد الجنايات بمضى عشر سنين من يوم

(٩) نقض جنائى ١٩٤٥/١/١٥ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٧٨ - ٤٩٧ .

وقوع الجريمة ، وفي مواد المفتح يمتد ثلاث سنين ، وفي مواد المخالفات يمتد سنة ، بما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

ويؤيد من هذه المادة أن الدفع بانقضاء الدعوى يمتد إلى المدة ، هو دفع يتعلق بالأحداث المنشودة من التسياسة الجنائية الخاصة بالمعقوبة ، التي تقوم على مصلحة المجتمع ذاته ، والتي ترمى إلى إصلاح الجاني . وأنه طالما أن محاكمة الجاني قد مضى عليها المدة المحددة فلم تنتج آثارها من حيث الإصلاح المنشود من العقوبة ، ولذلك فمن مصلحة المجتمع ذاته استدال الستار عن الجريمة المرتكبة بعد انقضاء فترة زمنية معينة (١٠) وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« إن نصوص القانون الخاصة بالتقادم تتعلق بالنظام العام ، لأنها تستهدف المصلحة العامة لا مصلحة شخصيه للمتهم ، مما يستوجب أعمال حكمها على الجرائم السابقة على تاريخ صدورهما ، وإن كان في ذلك تسوية لمركزه ، ما دام أنه لم يصدر في الدعوى حكم نهائي » (١١) .

ومن التطبيقات القضائية للدفع بانقضاء الدعوى يمتد إلى المدة نذكر الآتي ...

١ - طبيعة الدفع بانقضاء الدعوى يمتد إلى المدة وتعلقه بالنظام العام ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، ويجوز إثباته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ما دامت معلومات الحكم ترضع له » (١٢) .

« إن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، من الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، والتي من شأنها أن تندفع بها التهمة المسندة إلى المتهم ، وإذا كان ذلك ، وكان الطاعن قد دفع في كلتا درجتي التقاضي بانقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، وكان الحكم المطعون فيه قد دأبه ، دون أن يعرض لهذا الدفع إيرادا وردا عليه ، فإنه يكون قاصر البيان ، معيبا بما يبطله ويوجب نقضه » (١٣) .

(١٠) الدكتور مأمون سلامة المرجع السابق ص ١٥٣ .

(١١) نقض جنائي ١٩٥٥/٢/١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٦ .

(١٢) نقض جنائي ١٩٧٣/٤/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٥٢٨ - ١١١ .

(١٣) نقض جنائي ١٩٧٠/٤/٦ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ٢ - ٥٥٧ - ١٢٢ .

- نقض جنائي ١٩٦٩/٤/٧ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٢ - ٤٦٧ - ٩٧ .

٢ - خصائص الدفع المتعلق بالنظام العام :

- يجوز الدفع به في أية حالة تكون عليها الدعوى ، ولأول مرة أمام محكمة النقض ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية من الفروع المتعلقة بالنظام العام ، ويجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ، ما دامت مدونات الحكم ترشح له » (١٤)

- يجوز لكل من شأن التمسك به المتهم والنيابة العامة ، وللقاتل أن يثيره من تلقا نفسه ، ولو عارض أطراف الدعوى .

٣ - الدفع بانقضاء الدعوى في المباني من الفروع الجوهرية :

الدفع بانقضاء الدعوى بمعنى المدة من الفروع الجوهرية ، التي تلتزم المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعى بالدليل ، فإن أغفلت ذلك كان حكمها قصر التسبب ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمعنى المدة دفع جوهري ، وهو من الفروع المتعلقة بالنظام العام ، وذلك ، وكان يبين من محضر جلسة : « أن المدافع عن الطاعنين دفع : أمام محكمة أول درجة بانقضاء الدعوى الجنائية بمعنى ثلاث سنوات منذ تاريخ الحكم بالرد والبطان »

وبين من الحكم الابتدائي أنه بعد أن أشار إلى اتهام النيابة العامة للطاعن بتزوير السندين المؤرخين ٦ من فبراير و ٢٥ من يولية سنة ١٩٩٣ ، واستعمالهما في الدعوى رقم ٣٦٦١ سنة ١٩٧٠ مدني كل جيزوب القاهرة ، وإلى طلب النيابة العامة عقابه بالمادة ٢١٥ من قانون العقوبات ، أقام قضاءه - بادانة الطاعن بهاتين الجريمةين - على ما يلي :

لما كان ذلك ، فقد كان على الحكم - وقد أثر هذا الدفع أمام محكمة أول درجة - أن يحصه وأن يرد عليه بما يقتضيه - لما يبنى عليه - لوضح -

(١٤) نقض جنائي ١٩٧٩/٦/٧ مجموعة محكمة النقض : ٣ - ٢ - ٦٤٠ - ١٣٧

- نقض جنائي ١٩٨١/٥/٢٨ مجموعة محكمة النقض : ٣٢ - ٥٧٧ - ١٠٢

- نقض جنائي ١٩٦٢/٣/٢٠ مجموعة محكمة النقض : ١٣ - ١ - ٢٥٦ - ٦٥

من انقضاء الدعوى الجنائية ، أما وهو لم يفعل - بل دان الطاعن بجريمتي التزوير والاستعمال دون أن يتضمن ما يسوغ به رفض هذا الدفع - فانه يكون قاصر البيان « (١٥) » .

٤ - القاعدة العامة في حساب مدة التقادم :

خضوع حساب مدة التقادم وارتباطه بنوع الجريمة حسبما تقرره المحكمة ، حيث تتقادم المخالفة بمضى سنة ، والجنحة بثلاث سنوات ، والجنابة بمشر سنوات ، وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان قواعد التقادم خاضعة لما تقرره المحكمة عن بيان نوع الجريمة » (١٦) .

« العبرة في تكييف الواقعة بأنها جنابة أو جنحة هي بالوصف القانوني الذي تنتهي اليه المحكمة التي نظرت الدعوى ، دون تقييد بالوصف الذي رفعت به تلك الدعوى أو يراه الاتهام » وينبنى على ذلك أن قواعد التقادم تسرى وفقا لنوع الجريمة الذي تقرره المحكمة « (١٧) » .

٥ - طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص :

قلنا ان طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر الى جسامتها النسبية تتحدد بأنها جنحة ، باعتبار ان العقوبة الاصلية التي قررها القانون لتلك الجريمة هي عقوبة الحبس والغرامة التي لا تتجاوز قيمة الأرض أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين (المادة ٢٢/١ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) .

كذلك قلنا أن طبيعة جريمة البناء بدون ترخيص بالنظر الى ركنها المادي تتحدد بأنها جريمة **وقتية متتابة** ، باعتبار أنها تتكون من نشاط إجرامي واحد ، ولكنها تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية له ، ويربطها جميعا وحدة الغرض ، أي أنها تقع تنفيذا لتعدد اجرامي واحد ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية . فهي في حقيقتها جريمة وقتية . ويرتّب على ذلك

(١٥) نقض جنائي ١٩٧٩/٢/٨ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٢٢١ - ٤٦

- نقض جنائي ١٩٣٢/١١/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٦

(١٦) نقض جنائي ١٩٥٥/٥/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٤

(١٧) نقض جنائي ١٩٥٥/١٢/١٧ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ٥٨٧ - ٣٥

كافة الآثار القانونية التي تترتب على الجريمة الوقتية بصفة عامة . فتنقض الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضى ثلاث أو عشر سنوات حسبما كانت الجريمة جنحة أو جناية (١٨) وذلك من يوم ارتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ ، أى من يوم القيام بأخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة للجريمة (المادة ١٥ ج) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان من المقرر قانونا ان جريمة البناء بغير ترخيص ، ان هي الا جريمة متتابعة الأفعال ، متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، اذ هي حينئذ تقوم على نشاط - وان اقتصرت في ازمة متوالية - الا انه يقع تنفيذها لمشروع اجرامى واحد ، والاعتداء مسلط على حق واحد ، وان تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى ، يوصى بانفصام هذا الاتصال ، التى يجعل منها وحدة اجرامية فى نظر القانون ، بمعنى انه اذا صدر الحكم فى أى منها ، يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة ، حتى ولو لم يكشف أمرها الا بعد صدور الحكم .

لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاطلاع على المفردات التى امرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن ، ان الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف المجيزة ، صدر حضوريا ضد الطاعنة فى ١٢ يونية سنة ١٩٨٢ ، بتفريغها ستمائة جنيه ، وتصحيح الأعمال المخالفة ، وسداد ضعف رسم الترخيص . وقد صار الحكم نهائيا فى ٢٤ من يناير سنة ١٩٨٣ ، وإن الطاعنة طعنت على هذا الحكم بالنقض .

لما كان ذلك ، وكانت العبارة فيما يختص بما دفعت به الطاعنة من عدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو بالتاريخ الذى أقامت فيه الأدوار الخمسة موضوع الدعوى الحالية ، وهل كان ذلك قبل الحكم فى الجنحة رقم ١١٧٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستأنف المجيزة أم بعده .

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه اذ قضى بإدانة الطاعنة عن اقامة الأدوار المشار إليها ، على أساس أنها غير الموردين الذى سبق أن حكم على الطاعنة من أجلهما ، وذلك دون تحقيق دفاعها من أن اقامة

(١٨) تنقسم جرائم المباني الى ٢٤ بالنظر الى جسامتها النسبية الى ١٧ جنحة و ٧ جنايات .

ذلك بعد صدور الأمر المسمى ١٩٩٢/٤ ، راجع بصفة خاصة البند ٢٠٨ من ٥٦٣ .

الأدوار جميعها كانت تهيئة فقط. اجرائي واجه وتجاهل إيجرائي متصل من قبل جمهور الحكم في الموعود رقم ١٩٧٠/٢ لسنة ١٩٨٤. مستأنث الجزية ٠٠ لما كان لها تعلم «قانون الحكم المطعون فيه» يكون مشعوباً بالقصور متعرجا تفطه (١٩٨٤).

٦ - تدخل أكثر من امر ، في وصف قانوني واحد ، في جريمة المبانى ، يوجب على المحكمة تطبيق «المواصفة» بجميع ما تتحمله من الكيف والأوصاف ، لتطبيق حكم القانون تطبيقاً صحيحاً :
وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ، ليست واقعة مستقلة ، عن إقامة البناء بدون ترخيص ، إذ هما قرينتان ملازمان لفعل البناء ، ويستلzan في وصفه القانوني ، مما ينعين على محكمة ثاني درجة أن تحصى الواقعة المطروجة أمامها بجميع ما تخله من الكيف والأوصاف ، وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً .

وهي إذ اكتفت بالقضاء بالفرامة ، وأداء رسوم الترخيص مضاعفة ، وتقديم الرسومات الهندسية ، استناداً الى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية .

ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن بحث مدى مخالفة البناء للقانون ، فإنه ينعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة « (٢٠) » .

٧ - البات تاريخ البناء وأهميته في التقادم :

تظهر أهمية البات تاريخ إقامة البناء دحل جريمة المبانى في حساب

(١٩) نقض جنائي ١٩٩٠/٥/٣ طعن ٥٠٩٥ لسنة ٥٩ قضائية .

- نقض جنائي ١٩٧٨/١٠/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٢٣ .

- نقض جنائي ١٩٧٧/١١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٩٥٨ - ١٩٧ .

- نقض جنائي ١٩٦٢/٢/٤٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ١٥٨ - ٣ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٤٠ - ٧ .

(٢٠) نقض جنائي ١٩٧١/١/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ١ - ١٠ - ٢٠٢ .

- نقض جنائي ١٩٥٩/٥/٢٦ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ٢ - ٥٧٩ - ١٢٩ .

- نقض جنائي ١٩٦١/١٠/٢ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ٣ - ٧١٣ - ١٤٦ .

- نقض جنائي ١٩٦٣/٢/١١ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ١ - ١٢٤ - ٢٦ .

- نقض جنائي ١٩٦٣/٤/٣ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ٢ - ٣٧٨ - ٧٥ .

مدة تقادم أو غنم تقادم الدعوى الجنائية . فإذا كان قد انقضى على إقامة البناء لمدة ثلاث سنوات ، فإن حق النيابة العامة في إقامة الدعوى الجنائية يكون قد انقضى بالتقادم في جرائم البناي إلى ١٧ التي ينطبق عليها وصف الجنح ، وإذا كان قد انقضى على إقامة البناء مدة عشر سنوات ، فإن حق النيابة العامة في إقامة الدعوى الجنائية يكون قد انقضى بالتقادم في جرائم البناي الب ٧ التي ينطبق عليها وصف الجنايات (المادة ١٥ إجراءات) (٢٠ مكررا (١)) .

هذا وقد ذهبت محكمة النقض إلى أن كشف المكلفات يعد قرينة على تمام البناء في تاريخ معين ، ويستوجب الأمر تحقيق هذه القرينة ، التي قد ثبتت منها أن البناء قد تم تشييده بحالته المخالفة في ظل قانون قديم (لم يكن ينص على إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة) ، سابق على القانون الحالي (الذي ينص على إزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة) المقدم إليهم بموجبها للمحاكمة الجنائية .

ويلاحظ أن كشف المكلفات ويسمى في الهندسة المعمارية بشهادة المشتريات . وهي شهادة تصدر من مراقبة الإيرادات بكل حي من أحياء المحافظات (وحدة الضريبة على العقارات المبنية) ، وتتضمن صورة جغرافية للواقع الحسوس ، وتشتمل على معالم المقار المبنية القديمة والمستحدثة وكيفية استعمالها ، التي تتخذ أساسا لتقدير القيمة الإيجارية ، وبالتالي الضريبة العقارية . وتصدر هذه الشهادة من واقع دفتر الحصر ، الذي كان يجري كل ثماني سنوات ، ثم أصبح يجري كل عشر سنوات (المادة ١/٣ من قانون الضريبة على العقارات المبنية ١٩٥٤/٥٦ ، المعدل بالقانون ١٩٥٥/٥٤٩) .

وتقول محكمة النقض بصدد القرينة المذكورة :

« قول المحكمة بأن كشف المكلفات لم تحدد به تاريخ تمام البناء ، وأنه يجري كل ثماني سنوات ، لا يصلح سببا للرد على دفاع المتهمين ، القائم على أن المبنى أقيم بالحالة التي شوهد عليها ، وقت تحرير مضر الضبط قبل سنة ١٩٦٠ ، بمعرفة مورثهم الذي توفي عام ١٩٥٥ ، وطلب نذب خبير لتحقيق هذا الدفاع - بل على النقيض من ذلك ، فإنه يعد قرينة تعززه ويستوجب تحقيقه بالنظر إلى ما قد ثبت من أن البناء قد تم تشييده

بحالته المخالفة لقانون فى ظل القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني - الذى كان معمولاً به قبل صدور القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وبالتالى يتمتع القضاء بالازالة أو تصحيح الاعمال المخالفة عملاً بحكم القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ الممدل بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٥٨ «(٢٠مكرراً ٢)» .

وتقول محكمة النقض فى احكام اخرى :

« ان تاريخ وقوع الجريمة من البيانات الواجب ذكرها فى الحكم ، لما يترتب عليه من نتائج قانونية ، خصوصاً فى صدد الحق فى رفع الدعوى العمومية .

فان كان الحكم لم يبين تاريخ الواقعة التى عاقب عليها ، الا بقوله أنه فى تاريخ سابق على يوم كذا من شهر كذا من سنة كذا ، ولم يورد من البيان ما يستطاع منه تحديد التاريخ الذى وقعت فيه الواقعة ، مانه يكون معيباً » (٢١) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان الحكم - فى جريمة اقامة بناء غير قانوني وبدون ترخيص - قد خلص الى ان البناء شيد حديثاً ، مستنداً فى ذلك الى ما شهد به مهندس التنظيم ، من ان الطاعن بدأ فى البناء بتاريخ معين . وهو ما يدحض ما ورد بالشهادة الادارية والتقارير الاستشاري المقدمين منه .

فان ما ذهبت اليه الحكم يكون سائفاً فى انرد على ما دفع به المتهم ، من قدم البناء وانقضاء الدعوى الجنائية بحضى المدة » (٢٢) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« عدم بيان الحكم المظنون فيه تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه ، والتفاته فى بيان الدليل بالاحالة على محضر ضبط الواقعة ، وعدم ايراد مضمونه وبيان وجه استدلاله على ثبوت التهمة - اثره - قصور فى التسبب بوجوب نقضه .

« وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد أوجبت ان

(٢٠مكرراً ٢) نقض مدني ١١/٨/١٩٦٥ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٣ - ٨٢٤ - ١٥٧ .

(٢١) نقض جنائي ٢٣/١٢/١٩٤٦ مجموعة التواعد القانونية ١ - ٥٠٠ - ٤٤ .

(٢٢) نقض جنائي ٣/٣/١٩٥٩ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٢٧٦ - ٦٠ .

- نقض جنائي ٣٠/٥/١٩٦٠ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥١٦ - ٩٩ .

يشتمل كل حكم بالإدانة ، على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ، ومؤدى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة مأخذها ، والا كان قاصرا .

واذ كان الحكم المظنون فيه لم يبين تاريخ اقامة البناء موضوع المخالفة ، وما اذا كان المحكوم عليه قد تقدم بطلب لوقف الاجراءات من عدمه . كما اكتفى في بيان الدليل بالإحالة الى محضر ضبط الواقعة ، ولم يورد مضمونه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت انتهمة بمناصرها القانونية . كافة ، الامر الذي يعجز هذه المحكمة - محكمة النقض - عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها في الحكم ، والتقرير برأى فيها تأثير الطاعة من دعوى الخطأ في تطبيق القانون .

لكل ما تقدم ، فان الحكم يكون معيبا بالقصور في التسييب ، الذي له وجه الصدارة ، ويتسع له وجه الطعن ، مما يوجب نقضه « (٢٢) » .

٨ - لا يعتبر التصالح سببا لانقضاء الدعوى الجنائية في المباني :

قلنا انه يقصد بالتصالح في قانون المباني معنا خاصا يختلف عن معنى التصالح في غيره من التشريعات الجنائية الخاصة . فليس المقصود به التغاضي عن جريمة موضوعية نظير مقابل معين ، بل المقصود به التغاضي عن جريمة شكلية نظير مقابل معين . ففي جريمة المباني يكون البناء صالحا للبقاء من الناحية الفنية الهندسية ، وان كل المخالفة الحاصلة هي انه بني بدون ترخيص ، وان التغاضي يكون عن شرط سابقة الحصول على الترخيص قبل البناء ، وبالتالي عدم تطبيق القواعد الخاصة بالازالة أو التصحيح فقط (٢٤) .

وتتحدد طبيعة التصالح في قانون المباني بانه تصالح اختياري ليس

-
- (٢٣) نقض جنائي ١٩٩٠/١/٧ طعن ٨٤٣٥ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٢٠٢٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٥٨ لسنة ٥٩ قضائية
 - الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٦٢ ٦٤٢ و ٦٥١
 - (٢٤) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٢٢
 - راجع معنى التصالح في المباني البند ٧٣ ص ١٨٦

فيه أي اجبار ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح بحسبه مصلحته. في ذلك ، على النحو الذي يجري به نص المادة ١/٣ من قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠ ، سواء قبل أو بعد تعديله بقانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ وذلك بقوله : « يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ... أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة ... » . فقد يرى المتهم أن تقديم طلب وقف الإجراءات وسلوك طريق التصالح ، لا يحقق صالحه بل يضر به ، تأسيسا على أنه لم يرتكب الجريمة أصلا ، وبالتالي تنتفي التهمة في حقه . ويستحق البراءة . وفي هذه الحالة أوجبت محكمة النقض على محكمة الموضوع استظهار الركن المادي للجريمة لمعرفة الجاني الحقيقي (٢٥) .

ويلاحظ أنه بالرغم من أن طبيعة التصالح في قانون المسائي أنه اختياري وليس إجباريا ، فيجوز للمخالف أن يتقدم أو لا يتقدم بطلب التصالح حسب مصلحته في ذلك ، إلا أن التصالح لا يعتبر سببا لانقضاء الدعوى الجنائية ، ويكون الحكم معيبا إذا قضى بانقضاء الدعوى الجنائية لإقامة بناء بدون توجيه للتصالح ، لأن القانون لا ينص إلا على الإعفاء من عقوبة الغرامة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« وحيث أنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائي ، أنه اقتصر في بيانه لواقعة الدعوى على قوله « حيث أن التهمة ثابتة قبل المتهم من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة ، والتي تطمئن المحكمة إلى ما جاء بها ، الأمر الذي يضمن معه إدانة المتهم ، طبقا لما جاء بمواد الاتهام ، وعملا بنص المادة ٢/٣٠٤ أ ج » .

كما يبين من الحكم المطعون فيه أنه بعد أن أفصح عن تأييده للحكم الابتدائي للأسباب التي بنى عليها ، أضاف ... وحيث أنه لما كان ما تقدم ، وكان وكيل المتهم قد تقدم بجلسة المرافعة الأخيرة بما يفيد إتمام التصالح من الجهة المختصة عن المخالفة موضوع الدعوى الماثلة ، من ثم وعملا بما سلف تقضى المحكمة في موضوع الدعوى بإلغاء الحكم المستأنف وانقضاء الدعوى صلحا .

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد

(٢٥) نقض جنائي ١٩٦٦/٤/٢١ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٤ - ٥٩٧ - ١٠٨

أوجبت أن يشمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للمعقوبة
بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها والأدلة التي
استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة
مآخذها ، تمكينا لمحكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة
كما صار اثباتها بالحكم ، والا كان قاصرا .

وإذا كان الحكم قد اكتفى في بيان الدليل بالإحالة إلى محضر ضبط
الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله بها ، ولم يبين قيمة
الأعمال المخالفة وحالة البناء ومضمون طلب التصالح ، الأمر الذي يمجز
هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها
بالحكم ، والتقرير يرى فيما تثيره النيابة بوجه الطعن . لما كان ما تقدم .
فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بالقصور في التسبيب بما يوجب نقضه
والاعادة بغير حاجة إلى بحث وجه الطعن (٢٦) .

٩ - الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمعنى المدة في المباني ، مع التقرير بالنزول عن طلب التصالح :

الفرضي العمل هنا أن الدعوى الجنائية في المباني قد انقضت بمعنى
المدة ، بالإضافة إلى أن الباني كان قد تقدم بطلب التصالح في الميعاد
القانوني (٢٧) ، والسؤال الآن : هل يملك الباني الدفع بانقضاء الدعوى
الجنائية بمعنى المدة ، مع التقرير بالنزول عن طلب التصالح ؟

الجواب : أن المقرر قانونا أن الدفع بانقضاء الدعوى الجنائية بمعنى
المدة هو دفع متعلق بالنظام العام (٢٨) ، وإن من خصائص هذا الدفع جواز
الدفع به في أية حالة تكون عاينها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ،
وأنه يجوز لكل ذي شأن التمسك به المتهم والنيابة العامة ، وللقاضي أن
يثيره من تلقاء نفسه (٢٩) ، وأنه من الدفعات الجوهرية التي تلتزم المحكمة
بالرد عليها قبولاً أو رفضاً بالرد المدعّم بالدليل (٣٠) .

(٢٦) نقض جنائي ١٦٨٩/١١/٢٦ طعن ٣٧٨٣ لسنة ٥٩ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٥٩ .

(٢٧) راجع البند ٨١ ص ٢١٩ .

(٢٨) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٢ .

(٢٩) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٢ .

(٣٠) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٢ .

وتطبيقا لهذه القواعد فإن الباني يملك التمسك بالدفع بانتقضاء الدعوى الجنائية في المباني بمضى المدة ، مع التقرير بالنزول عن طلبه التصالح وعدم الاستمرار في اجراءاته ، كما تلتزم المحكمة الجنائية باثارة الدفع من تلقاء نفسها بصرف النظر عن طلب التصالح المذكور واعمال الآثار القانونية المترتبة على الدفع .

١٠ - منطوق الحكم في حالة انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة في المباني ، القضاء بانتقضاء الدعوى وبرائة المتهم الباني :

اختلف الفقه بخصوص منطوق الحكم في حالة انقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة ، فلذهب البعض الى أن الحكم الذى يصدره القاضى - اذا ثبت له استكمال التقادم مدته - هو الحكم بعلم قبول الدعوى ، وليس حكمه بالبرائة ، اذ الفرض أن القاضى لم يفحص موضوع الدعوى ، فلم يفصل فيه ، وانما اقتصر على تقرير وجود عقبة اجرائية تحول بينه وبين النظر في الموضوع - نؤيده (٣١) .

ومع وجاهة التكييف القانوني لهذا الرأى ، الا أن محكمة النقض ذهبت الى القضاء بالبرائة لانقضاء الدعوى الجنائية بمضى المدة ، بقولها :

« انه وان كان الفصل في الدفع بانتقضاء الدعوى الجنائية بالتقادم ، يسبق في الأصل الفصل في موضوع الدعوى ، لما قد يترتب عليه - فيما لو ثبت للمحكمة رفع الدعوى بعد مضى المدة - من القضاء بالبرائة ، دون حاجة لبحث مقومات الاتهام وتمحيص دلالته ، وباعتبار أن سقوط الدعوى الجنائية بمضى المدة من النظام العام ، مما يتعين معه على المحكمة أن تحكم - ولو من تلقاء نفسها ومن غير أن يدفع المتهم بالسقوط - ببرائة كل متهم ترفع عليه الدعوى بعد مضى المدة . فاذا لم تفعل جاز الدفع به فى أية حالة كانت عليها الدعوى ، ولو لأول مرة أمام محكمة النقض » .

الا أنه لما كان من المقرر أيضا أن المحكمة غير ملزمة حتما ، أن تفصل في الدفوع الفرعية قبل فصلها في الموضوع ، وإن لها أن تضم هذه الدفوع الى الموضوع ، وتصدر في الدعوى برمتها حكما واحدا - فإنه لا يوجد قانونا ما يمنعها من الحكم في موضوع الدعوى بالبرائة ، دون أن تلج الدفوع التى

(٣١) الدكتور محمود نجيب حسنى فى « شرح قانون الاجراءات الجنائية » ط ١ ٤٩٨٨

انما رمى صاحبها من اثارها بلوغ ذات النتيجة ، باثبات انقضاء الدعوى الجنائية لاي سبب من اسباب الانقضاء ، وبما يؤدي بالضرورة الى البراءة» (٣٢) .

٤ (٢١) ٣ - الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها :

في القواعد العامة في القانون الجنائي :

١ - الأساس القانوني للدفع :

تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على انه :

- » (١) تنقضي الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المستندة فيها اليه ، بصدر حكم نهائي فيها بالبراءة او بالادانة .
- (٢) واذا صدر في موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالظن في هذا الحكم بالطرق المقررة في القانون » .

وبين من هذه المادة ان الأساس القانوني للدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو عدم جواز محاكمة الشخص الواحد عن فعل واحد مرتين ، لان الدعوى الجنائية تنقضي بالحكم الأول ، الذي يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو اقوى من الحقيقة ذاتها ، ثم ان الازدواج في المسؤولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

» من المقرر انه لا تجوز محاكمة الشخص عن فعل واحد مرتين ، ذلك ان الازدواج في المسؤولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون وتتاذى به العدالة» (٣٣) .

-
- (٣٢) نقض جنائي ١٩٦٥/٦/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ٤ - ٦٢٤ - ١٢٢ .
 - نقض جنائي ١٩٥٩/٣/٣٠ مجموعة محكمة النقض ١٠ - ١ - ٣٧٧ - ٨٥ .
 - نقض جنائي ١٩٨٠/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٨١٠ - ١٥٦ .
 - نقض جنائي ١٩٨٠/١٠/٢١ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٩٠٦ - ١٧٦ .
 - نقض جنائي ١٩٨٤/٦/١٢ طعن ٣٣١٣ لسنة ٥٤ قضائية .
 - نقض جنائي ١٩٨٤/٦/١٢ طعن ٣٣١٥ لسنة ٥٤ قضائية .
 - (٣٣) نقض جنائي ١٩٧٣/١/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ١ - ١٠٨ - ٢٦ .
 - نقض جنائي ١٩٧٥/١١/١٦ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٦٦٦ - ١٥٣ .
 - نقض جنائي ١٩٧٦/٦/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥٩٢ - ١٣١ .

« ان المادة المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية تنص على انه تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والقوائم المسندة اليه ، يصدر حكم نهائي فيها بالبراءة أو الإدانة . واذا صدر حكم في موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالظن في هذا الحكم بالطرق المقررة في القانون . ومن ثم كان محظورا بمحاكمة الشخص مرة الفعل ذاته مرتين » (٣٤) .

ولما كان من المقرر انه متى أصدرت المحكمة حكما في الدعوى ، فلا تملك اعادة نظرها ، الا بالظن فيه بالطرق المقررة في القانون ، على ما سجلته الفقرة الأخيرة من المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية ، لان حكم القضاء هو عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها .

ومعنى كان الأمن كذلك فما كان يجوز طرح الدعوى من جديد أمام القضاء عن ذات الفعل ضد ذات المحكوم عليه . ومن ثم فان المحكمة اذا عادت الى نظر ولايتها باصدار حكمها الأول ، ويكون حكمها المظنون فيه قد اخطأ في تطبيق القانون بما يعيبه (٣٥) .

٢ - شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية :

تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على انه :

« (١) تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والقوائم المسندة فيها اليه يصدر حكم نهائي فيها بالبراءة أو بالإدانة .

(٢) واذا صدر حكم في موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها ، الا بالظن في هذا الحكم بالطرق المقررة في القانون » .

وبين من هذه المادة ان شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية - فلا يجوز محاكمة الشخص الواحد عنها مرة أخرى ، لأن الدعوى الجنائية تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها - كما قالت محكمة النقض - هذا الحكم يشترط فيه خمسة شروط : ان يكون حكما قضائيا ، نهائيا ، قطعيا ، صادرا من محكمة مختصة ، فصل فى الواقعة فى منظوقه او فى جسياته الجوهرية (٣٦) .

(٣٤) نقض جنائي ١٩٨٢/١٢/٢ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٩٤٧ - ١٩٦ .

(٣٥) نقض جنائي ١٩٨٦/٢/٣ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٢٣٥ - ٤٨ .

- نقض جنائي ١٩٨٦/٤/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٢٦ - ١٠٤ .

- نقض جنائي ١٩٨٤/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٥٩٥ - ١٢٣ .

(٣٦) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٢٢ .

الشرط الأول : أن يكون الحكم قضائياً :

الشرط الأول من شروط الحكم الذي تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قضائياً ، بمعنى أن تكون أداة محاكمة الشخص عن الفعل الذي ارتكبه هو حكم قضائي ، فإذا كانت أداة المحاكمة مقابرة ، كأن تكون أمراً بعدم وجود وجه لاتامة الدعوى الجنائية في الجريمة ، فإن هذا الأمر ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الأول .
وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن الأمر الصادر من النيابة العامة ، بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية ، في الجريمة المبلغ عنها ، ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية في دعوى البلاغ الكائب عن هذه الجريمة » (٣٧) .

الشرط الثاني : أن يكون الحكم نهائياً (باتاً) :

الشرط الثاني من شروط الحكم الذي تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم نهائياً ، بمعنى أن تكون أداة محاكمة الشخص عن الفعل الذي ارتكبه هو حكم نهائي بعد صيرورته باتاً ، فإذا كانت أداة المحاكمة مقابرة ، كانه تكون مجرد حكم مؤقت ، أو حكم لا وجود له ، أو حكم نهائي لم يعد باتاً بعد ، ففي هذه الحالات لا يكتسب الحكم صفة النهائية بالمعنى الجنائي ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثاني .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« أن الأحكام الصادرة في منازعات التنفيذ الوقتية ، ليست لها الا حجية مؤقتة على أطرافها فحسب ، ولا تؤثر في محكمة الموضوع عند نظر الدعوى أو أصل الحق ، وبالتالي ليست لها قوة الشيء المحكوم به أمام المحاكم الجنائية ، فيما يتعلق بوقوع الجريمة ونسبتها الى فاعلها ، وهو ما نصت عليه المادة ٤٥٧ من قانون الاجراءات الجنائية . فتستطيع المحكمة الجنائية أن تنظر في الواقعة المعروضة عليها بحرية كاملة ، وتفصل فيها على ضوء ما تستظهره من توافر أركان الجريمة أو عدم توافرها على مدى ما تستلزمه في تكوين عقيدتها من شتى الأدلة والعناصر ، دون أن تقيد بالأحكام الميينة التي صدرت أو تعلق قضاها على ما سوف يصدر من أحكام - هذا فضلاً عن

أن تلك الأحكام ليست حجة على وزير التجارة الخارجية المنوط به مراقبة توافر شروط القرار ١٩٧٣/٤٧٨ سالف الذكر، إذ لم يكن طرفا في أي منها» (٣٨).

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن مجرد صدور حكم لا وجود له ، لا تنقضى به الدعوى الجنائية ، ولا تكون له قوة الشيء المحكوم فيه نهائيا ، ما دامت طرق الطعن لم تستنفذ بعد ، ولا يقدح في ذلك ، أن تكون مسودة الحكم - على ما يبين من المقررات المضمومة - مرفقة بالأوراق» (٣٩).

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر بنص المادتين ٤٥٤ ، ٤٥٥ من قانون الإجراءات الجنائية ، أن قوة الأمر المقضى ، للحكم الجنائي ، سواء أمام المحكمة الجنائية أم أمام المحاكم المدنية لا تكون إلا للأحكام النهائية بصيرورتها باتة ، وأن الحكم متى صار كذلك أصبح عنوانا للحقيقة ، فلا يصح النيل منه ، ولا مناقشة المراكز القانونية التي استقرت به ، ويضحي الحكم بذلك حجة على الكافة ، حجة متعلقة بالنظام العام ، بما يوجب على المحاكم أعمال مقتضى هذه الحجة ، ولو من تلقاء نفسها . وإذ كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خاضع لهذا النظر ، فعاد من بعد تبرئة المتهم في الجلسة ٠٠٠ الأزكية من تهمة النصب والتبديد ، وصيرورة الحكم باتا قبلها ، ليقرر من جديد أنها ارتكبت جريمة التبديد تلك ، فإنه يكون قد خالف القانون بما يعيبه» (٤٠) .

الشرط الثالث : أن يكون الحكم قطعيا :

الشرط الثالث من شروط الحكم الذي تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قطعيا ، بمعنى أن يكون قد أنهى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالإدانة ، وليس مجرد حكما تهديدا أو فرعيا أو بعدم الاختصاص ، ففي هذه الحالات يكون الحكم غير منه للخصومة ، وبالتالي لا يكتسب صفة القطعية ، ولا تكون له حجة أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثالث .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

(٣٨) نقض جنائي ١٩٨٥/٣/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٣٦ - ٤٦٠ - ٧٨ .

(٣٩) نقض جنائي ١٩٨٦/١/١٣ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٩ - ١٣ .

(٤٠) نقض جنائي ١٩٨٦/٤/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٥٦٦ - ١٠٤ .

« لما كان من المقرر بنص المادتين ٤٥٤ ، ٤٥٥ من قانون الإجراءات الجنائية ، ان قوة الأمر المقضى سواء أمام المحاكم الجنائية أو المحاكم المدنية ، لا تكون الا للأحكام النهائية بعدم صيرورتها بآنة ، والتي تكون قد فصلت فى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالإدانة متى توافرت شرائطها الأخرى » .

وكان الحكم الصادر من محكمة جنايات يور سعيد بجلسة ٠٠٠٠ يعلم اختصاصها نوعيا (المقصود ولائيا) بنظر الدعوى غير منه للخصومة ، اذ لم يفصل فى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالإدانة ، ومن ثم فلا يجوز الحجية ، ولا تكون له قوة الأمر المقضى عند الفصل فى موضوع الدعوى الجنائية الماثلة « (٤١) » .

الشرط الرابع : أن يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة :

الشرط الرابع من شروط الحكم الذى تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، بمعنى أن تكون الواقعة المادية التى تطلب سلطة الاتهام محاكمة المتهم عنها ، قد طرحت على المحكمة التى خولها القانون سلطة الفصل فيها ، حتى يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، ويكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ويتوافر به الشرط الرابع .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مبدأ حجية الأحكام يفترض وحدة الموضوع والسبب والخصوم . فإذا كانت الواقعة المادية التى تطلب سلطة الاتهام محاكمة المتهم عنها ، قد طرحت على المحكمة التى خولها القانون سلطة الفصل فيها ، فانه يمتنع بعدم الحكم النهائى الصادر منها إعادة نظرها - حتى لو تباير الوصف القانونى الذى يطبقه قضاء الاعادة ، والى هذا الأصل أشارت المادة ٤٥٥ من قانون الإجراءات الجنائية » .

ولما كانت الواقعة التى أسندت الى المتهم ، وحكم عليه من أجلها من المجلس العسكري المختص ، هى ذات الواقعة التى قدم بها الى محكمة الجنايات - على ما استظهره الحكم بأسباب سائفة ، وبإدلة لها أصلها الثابت فى أوراق المحاكمة العسكرية ، فان ما انتهى اليه الحكم من القضاء بعدم جواز نظر الدعوى الجنائية لسابقة الفصل فيها ، عملا بالمادة الأولى من القانون

رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٧ : يكون قضاء سليما لا يخالف القانون» (٤٢) .

الشرط الخامس : أن يكون الحكم قد فصل في الواقعة في منطوقه أو في حشياته الجوهرية :

الشرط الخامس من شروط الحكم الذي تنقضى به الدعوى الجنائية ، ويصح به الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو أن يكون الحكم قد فصل في الواقعة في منطوقه أو في حشياته الجوهرية . أما مجرد عرض الصلح من المتهم دون قبول الجهة المختصة لا تنقضى به الدعوى الجنائية ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الخامس .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٤٥٤ من قانون الإجراءات الجنائية تنص على أنه : « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة إليه يصدر حكم نهائي فيها بالبراءة أو بالإدانة » وإذا صدر حكم في موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز إعادة نظرها إلا بالطعن في هذا الحكم بالطرق المقررة في القانون » .

وكان مفاد هذا النص - على ما استقرت عليه أحكام محكمة النقض - أنه يشترط لصحة الدفع بقوة الشيء المحكوم فيه في المسائل الجنائية . بما يتعين معه الامتناع عن نظر الدعوى : أولا - أن يكون هناك حكم جنائي نهائي سبق صدوره في محاكمة جنائية معينة . وأن يكون بين هذه المحاكمة والمحاكمة التالية التي يراد التمسك فيها بهذا الدفع اتحاد في الموضوع والسبب وأشخاص المتهمين . ثانياً - أن يكون الحكم صادرا في موضوع الدعوى ، سواء قضى بالإدانة وتوقيع العقوبة أو بالبراءة ورفض توقيعها . أما إذا صدر حكم في مسألة غير فاصلة في الموضوع ، فإنه لا يجوز حجية الشيء المقضي به » (٤٣) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« مجرد عرض المظنون ضده الصلح وسداده نصف التعويض ، دون أن يصادف ذلك قبولا من وزير الحزانة أو من ينيبه ، لا يرتب الأثر الذي

(٤٢) نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٦٧ - ١٠٨ .

(٤٣) نقض جنائي ١٩٨٤/٥/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٤٩٨ - ١١٠ .

نصبت عليه المبادأة الرابعة سالفة الذكر من انقضاء الدعوى الجنائية « (٤٤) »
 « **كذلك يقول محكمة النقض في هذا المسند:** »
 « مؤدى نص المادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ في ما يتعلق بقانون الجنايات ، أن المصلحة الجناياتية تصلح مع المتهمين في جرائم التهريب المجرى في جميع الأحوال ، سواء تم الصلح في أثناء نظر الدعوى أمام المحكمة ، أو بعد الفصل فيها بحكم بات ، و يترتب عليه انقضاء الدعوى الجنائية ، أو وقف تنفيذ العقوبة حسب الأحوال » .

فالمصلح يمد - في حدود تطبيق هذا القانون - بمثابة نزول من الهيئة الاجتماعية عن حقها في الدعوى الجنائية ، مقابل الجمل البنى تم عليه الصلح ، ويحدث أثره بقوة القانون . فانه يمتنع على المحكمة اذا ما تم الصلح أثناء نظر الدعوى ، أن تحكم بانقضاء الدعوى . أما اذا تراخى الى ما بعد الفصل في الدعوى ، فانه يترتب عليه وجوب وقف تنفيذ العقوبة الجنائية المقضى بها .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الدفع المبدي من الطاعن بانقضاء الدعوى الجنائية صلحا ، ولم يقل كلمته في الدليل الذي قام عليه هذا الدفع ، والمستمد من أقوال الشاهد بأنه تم سداد مبلغ الصلح المستحق كاملا ، ولا في صفة هذا الشاهد ومدى تمتثلة لطبيعة الادارية المختصة باجراء الصلح ، وما توفره هذه الصفة لأقواله من تأثير على وجه الرأي في الدعوى بالنسبة للتمهة الأولى ، ومدى مطابقة الصلح المقول بحدوثه لأحكام المادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ ، فانه يكون معينا بالقصور الذي يمجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة ، بما يوجب نقضه والاحالة « (٤٥) » .

٣ - شروط الدفع بعدم جواز الدعوى لسابقة الفصل فيها :
 تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« (١) تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدر حكم نهائي فيها بالبراءة أو بالادانة .
 (٢) واذا صدر حكم في موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز إعادة نظرها ، الا بالظن في هذا الحكم بالطرق المقررة في القانون » .

• (٤٤) نقض جنائي ١٩٨٣/١١/١٧ مجموعة محكمة النقض ٣٤ - ١٦٨ - ١٩٤

• (٤٥) نقض جنائي ١٩٨٢/١/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣٣ - ٢٦ - ٧

• نقض جنائي ١٩٧٣/٦/١١ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٧٣٢ - ١٥٢

• نقض جنائي ١٩٦٩/١٠/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٠٨ - ١٩٦

وبين من هذه المادة ان شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ثلاثة هي : وحدة الخصوم (المتهمين) ، والموضوع (التهمة) ، والسبب (الواقعة) ، بحيث اذا تخلف أى شرط من هذه الشروط ، فلا تتوافر حالة محاكمة الشخص الواحد عن فعل واحد مرتين ، ولا تمتد الدعوى الجنائية قد انقضت بالحكم الأول ، وبالتالي يتعذر الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وبمعنى آخر لا تتوافر شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

الشرط الأول : وحدة الخصوم (المتهمين) :

الشرط الأول من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة الخصوم أى وحدة المتهمين فى الدعوى الجنائية الأولى ، وفى الدعوى الجنائية الثانية . عندئذ لا يجوز محاكمة هؤلاء المتهمين عن فعل واحد مرتين ، لأن الدعوى الجنائية الأولى تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها - كما قالت محكمة النقض - ثم ان الازدواج فى المسؤولية الجنائية عن الفعل الواحد أمر يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان مناط حجية الأحكام هى وحدة الخصوم والموضوع والسبب . واذ كان ذلك وكان الطاعن لا يدعى أن محاكمة جنائية جرت له ، تتجدد موضوعا وسببا وأشخاصا مع الدعوى الماثلة ، وصدر فيها حكم معين ، فإن منعى الطاعن على الحكم بأن فى القضاء بادانته اخلال بقاعدة قوة الشيء المقضى ، يكون غير سديد » (٤٦) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« تنص المادة ٤٥٤ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه : « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه ، والوقائع المسندة فيها اليه ، بصدر حكم نهائى فيها بالبراءة أو بالإدانة » . واذ صدر حكم فى موضوع الدعوى الجنائية ، فلا يجوز اعادة نظرها الا بالطعن على الحكم بالطرق المقررة فى القانون » .

ومتى كانت النيابة العامة قد اثارَت واقرت فى طعنها ، بأنه سبق

الحكم على المظنون ضده عن الوالدة ذاتها ، بحكم أصبح نهائياً ، من قبل الفصل فى الدعوى المطروحة .

وكان الثابت من مراجعة محاضر جلسات الدعوى الحالية ، أن المظنون ضده طلب تأجيل نظر الدعوى لنظرها مع قضية تقوم فى موضوعها على ذات الشيك ، وهو ما يحمل على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

وكان يبين من الاطلاع على القضية المضمومة لأوراق الطعن ، ان الواقعة موضوع الدعوى الجنائية فيها ، هى بمعناها الواقعة موضوع الدعوى الحالية . فقد اتحدتا سبباً وخصوماً وموضوعاً ، اذ حررتا عن شيك واحد ، وبذات المبلغ ، وهو شيك لا يقابله رصيد . وقد حكم فى الدعوى الأولى نهائياً على الطاعن بالإدانة ، من قبل صدور الحكم المظنون فيه الصادر فى الدعوى الحالية .

ولما كان الثابت - مما سلف - ان الواقعة المادية موضوع الدعوى الدعوى الجنائية المطروحة ، هى بمعناها الواقعة موضوع الدعوى الجنائية المضمومة ، فأولاهما . حرر محضرها بمقتضى الصورة الفوتوغرافية للشيك ، وأما الأخرى فقد أقيمت فيها الدعوى بالطريق المباشر بموجب أصل الشيك نفسه . فيكون المظنون ضده قد حوكم فى الدعويين عن فعل واحد . واذا كان قد قضى فى الدعوى الأخيرة بحكم نهائى حاز قوة الأمر المقضى بإدانة المظنون ضده ، فانه كان يتعين أن يقضى فى الدعوى الحالية - التى صدر الحكم فيها بعد صدور الحكم فى الدعوى الأخرى وصيرورته نهائياً - بعدم جواز نظرها لسبق الفصل فيها . أما وقد قضى الحكم المظنون فيه بإدانة الطاعن عن نفس الفعل ، الذى سبق أن عوقب عن ارتكابه فى الدعوى المشار إليها ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون « (٤٧) » .

الشرط الثانى : وحدة الموضوع (موضوع التهمة) :

الشرط الثانى من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة الموضوع أى وحدة موضوع التهمة فى الدعوى الجنائية الأولى ، وفى الدعوى الجنائية الثانية ، عندئذ لا يجوز محاكمة المتهم عن تهمة واحدة مرتين ، لأن التهمة الأولى تنقضى بالحكم الأول ، الذى يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة ذاتها - كما قالت محكمة النقض - .

ثم ان ازدواج في المسؤولية الجنائية عن التهمة الواحدة أمر يحرمه القانون وتنادى به العدالة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان قد قضي برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها لمجرد اختلاف الأعمال التي كانت موضوع الدعوى رقم ١١٢ لسنة ١٩٧٤ بلدية عابدين ، عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة ، دون أن يعنى باستظهارها اذا كانت التشطيطات موضوع الدعوى الحالية قد أجريت في ذات المباني التي حررت بشأنها القضية رقم ٢١٢ سنة ١٩٧٤ جنح بلدية عابدين . وما اذا كان جزاؤها استمرارا لقيامه باقامة هذه المباني دون ترخيص ، أم أنها أجريت في زمن منفصل تماما عن الزمن الذي تمت فيه اقامة المباني المذكورة ، حتى يمكن الوقوف من ذلك على ما اذا كانت هذه الأعمال في مجموعها نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط اجرامي متصل قبل صدور الحكم في الدعوى رقم ٢١٢ سنة ١٩٧٤ أولا ، فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بالقصور » (٤٨) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بادانة الطاعن عن تهمة تشطيط المباني ، على أساس انها عمل مغاير لعملية اقامة المباني ذاتها ، والتي سبق أن حكم على الطاعن من أجلها ، وذلك دون تحقيق دفاعه ، من ان أعمال اقامة البناء وتشطيطه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ، ونشاط اجرامي متصل من قبل صدور الحكم نهائيا في الدعوى رقم ، فانه يكون مشوبا بالقصور متعيئا نقضه » (٤٩) .

الشرط الثالث : وحدة السبب (الواقعة محل المحاكمة الحالية هي

بمعناها محل المحاكمة السابقة) :

الشرط الثالث من شروط الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، هو وحدة السبب أي كون الواقعة محل المحاكمة الحالية ، هي بمعناها كانت محل المحاكمة السابقة . عندئذ لا يجوز محاكمة المتهم عن واقعة واحدة مرتين ، لأن الواقعة الأولى تنقض بالحكم الأول ، الذي يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة - كما قالت محكمة النقض - ثم ان

(٤٨) نقض جنائي ١٩٧٧/١١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٥٨ - ١٩٧

(٤٩) نقض جنائي ١٩٧٨/١٠/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٧١٨ - ١٤٣

الازدواج في المسؤولية الجنائية عن الواقعة الواحدة أمر يخبره القانون ،
وتتأذى به العدالة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن مناط حجية الأحكام هي وحدة المضمون والموضوع
والسبب . ويجب للقول باتحاد السبب أن تكون الواقعة التي يعاكم المتهم
عنها ، هي بعينها الواقعة التي كانت محلاً للحكم السابق . ولا يكفي للقول
بوحدة السبب في الدعوى ، أن تكون الواقعة الشاتية من نوع الواقعة
الأولى ، أو أن تتحد معها في الوصف القانوني ، أو أن تكون الواقعتان
كلتاهما حلقة في سلسلة وقائع متماثلة ، ارتكبتها المتهم لشخص واحد ، إذا
كان لكل واقعة من هاتين الواقعتين ذاتية خاصة وظروف خاصة تتحقق معها
المغايرة ، التي يستنتج معها القول بوحدة السبب في كل منها .

وكان الحكم المطعون فيه - على ما سلف بيانه - قد أثبت اختلاف ذاتية
الواقعة محل الدعوى الرأهنة وظروفها والنشاط الإجرامي الخاص بها ،
عن الوقائع الأخرى ، اختلافًا تتحقق به هذه المغايرة ، فإنه يكون قد أصاب
صحيح القانون ، فيما قضى به من رفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى
لسابقة الفصل فيها « (٥٠) » .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« إن الدفع بعدم قبول الدعوى الجنائية - أو بعدم جواز نظرها - لسبق
صدور أمر حفظ فيها من النيابة العامة ، هو من قبيل الدفع بقوة الشيء
المحكوم فيه ، ولأجل أن يكون له محل يجب أن تكون الواقعة المطلوب
محاكمة المتهم من أجلها ، هي بعينها الواقعة الصادر فيها أمر الحفظ .

ولما كان يبين من المفردات أن النيابة العامة بعد أن باشرت التحقيق
الابتدائي ، رأت استبعاد شبهة جريمة السرقة ، وأقامت الدعوى الجنائية قبل
الطاعتين بوصفهما مرتكبين لجريمة أحداث العامة . وإذ كان لكل من واقعتي
السرقة والضرب المحدث عاهة مستديمة ذاتية خاصة وظروف خاصة ، تتحقق
لها المغايرة التي يستنتج معها القول بوحدة السبب في كل ، فلا يكون لهذا
الدفع محل ، ويكون الحكم المطعون فيه قد أصاب صحيح القانون إذ قضى

(٥٠) نقض جنائي ١٩٨٧/٤/٣ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ٥٣٧ - ٨٩

- نقض جنائي ١٩٨٦/١/١٥ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٧٨ - ١٧

يرفضه» (٥١) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المسلم به ان المحكمة ملزمة بتطبيق القانون على وجهه الصحيح ، دون التقيد بما تعتنقه محكمة أخرى من آراء قانونية . ولما كان الحكم المطعون فيه ، قد انتهى الى رفض الدفع بعدم جواز نظر اندعوى لسابقه الفصل فيها في قضية أخرى ، على أساس أن ما قطع به الحكم الحاج به ، من عدم انطباق قانون معين على واقعة تلك الدعوى ، هو أمر يتعلق بتطبيق القانون ، مما لا يجوز حججه في الواقعة الجديدة ، ما دام الطاعن لا يزعم في طعنه بوحدة الواقعة بين الدعويين ، فان ما ينهض في هذا الصدد يكون على غير أساس » (٥٢) .

- الدفع بعدم جواز نظر الدعوى من النظام العام ، ودفع جوهرى :

المقرر قانونا ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو من النظام العام ، وبالتالي يخضع لحصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وهى جواز الدفع به في أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويجوز لسلك ذى شأن التمسك به : المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى أن يثيره من تلقاء نفسه ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (٥٣) .

كذلك من المقرر قانونا ان الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها هو دفع جوهرى ، وبالتالي يخضع لحصائص الدفوع الجوهرية ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قاصر التسبيب ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (٥٤) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ... البين من مطالعة محاضر جلسات المحاكمة ، ان الطاعن دفع أمام محكمة ثانى درجة ، بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في قضية

(٥١) نقض جنائى ١٦٧٣/١٢/٤ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٣ - ١١٥٠ - ٢٣٥ .

- نقض جنائى ١٦٦٧/١/٩ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ١ - ٤٦ - ٧ .

(٥٢) نقض جنائى ١٦٧١/١٠/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٣ - ٥٤٩ - ١٣٦ .

(٥٣) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

(٥٤) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

ذكر رقمها ، فأمرت المحكمة بضمها ، بيد أنها أصدرت حكمها المظنون فيه ، دون أن تعرض لذلك الدفع إيرادا له ورد عليه ، على الرغم من جوهريته ، إذ من شأنه - لو صح - أن يهزم التهمة موضوع الدعوى ، لا مبتناؤه على سبق انفصل فيها ، فإن الحكم يكون مميبا بالقصور مما يبطله « (٥٥) » .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان الدفع المبدي من الطاعنين جوهريا ، ومن شأنه - ان صح - أن يتغير به وجه الرأي في قبول الدعويين الجنائية والمدنية ، فإن الحكم المظنون فيه ، إذ قضى بإدانة الطاعن الأول ، وبالزامه والطاعن الثاني متضامنين بدفع تعويض للمدعى بالحقوق المدنية ، دون أن يمرض البتة للدفع المبدي منهما إيرادا له أو ردا عليه ، يكون قد تعيب بالقصور الذي يبطله ويستوجب نقضه ، فيما قضى به في الدعويين الجنائية والمدنية » (٥٦) .

تطبيق الدفع في مجال قانون المباني :

الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها يبعد تطبيقات عديدة له في مجال قانون المباني ، وذلك عندما تتوافر في حكم المباني الأول الشروط التي تنقضي لها جريمة المباني ، الأمر الذي يترتب عليه عدم جواز نظر جريمة المباني مرة أخرى لسابقة الفصل فيها بالحكم الأول ، على أساس عدم جواز محاكمة المباني عن جريمة واحدة مرتين ، لأن الحكم الأول يعتبر عنوان الحقيقة ، بل هو أقوى من الحقيقة كما قالت محكمة النقض (٥٧) .

(أولا) : شروط حكم المباني الأول الذي تنقضي به جريمة المباني خمسة : الشرط الأول هو أن يكون حكم المباني الأول حكما قضائيا ، وليس أمرا بعدم وجود وجه لاقامة الدعوى الجنائية في جريمة المباني ، لأن هذا الأمر ليس له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الأول (٥٨) .

هذا وقد ذهبت محكمة النقض في حكم حديث إلى أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام قانون المباني ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك طبقا للمادة

(٥٥) نقض جنائي ١٩٨٤/٢/١٨ طعن ٢٦٩١ لسنة ٥٤ قضائية .

(٥٦) نقض جنائي ١٩٨٠/١٠/٢٩ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ٩٢٥ - ١٨٠ .

- نقض جنائي ١٩٦٩/٣/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٣٧٧ - ٨١ .

(٥٧) راجع ص ٥٩٣ .

(٥٨) راجع ص ٥٩٤ .

٢٢ مكرراً (١) من القانون ١٠٦/١٩٧٦ (مستبدلة بالقانون ٢٥/١٩٩٢) ،
«القضاء بهذا الحكم مشروط بالا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار من المحافظ
المختص أو من ينيبه في ذلك» .

وبمعنى آخر فإن صدور قرار من المحافظ أو من ينيبه في ذلك
بعقوبة الإزالة أو التصحيح أو الاستكمال للأعمال المخالفة ، هذا القرار يمنع
الحكمة من الحكم من جديد بإزالة أو تصحيح أو استكمال تلك الأعمال
المخالفة ، وبالتالي يجيز للمحامي الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة
الفصل فيها بصدور القرار المذكور ، حتى لا يصاقب المخالف بأكثر من
عقوبة عن مخالفة واحدة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

المبدأ :

« المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - الحكم بإزالة أو
تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة - وإن كان وجوبياً - إلا أنه مشروط
بالا يكون قد صدر بهذه العقوبة قرار نهائي من اللجنة المختصة (طبقاً
للمادة ٢٢ من القانون ١٠٦/١٩٧٦ قبل استبدالها بالقانون ٢٥/١٩٩٢) -
إذا ثبت صدور مثل هذا القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة .

الحكمة :

« ومن حيث أن الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ المطبق على واقعة الدعوى ، قد نصت على أنه « يجب الحكم
فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها
متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً
له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائي من اللجنة المختصة » .

وكان مؤدى هذا النص هو أن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال
الأعمال المخالفة وإن كان وجوبياً ، إلا أنه مشروط بالا يكون قد صدر بهذه
العقوبة قرار نهائي من اللجنة المختصة ، وأنه إذا ثبت صدور مثل هذا
القرار ، فلا محل للحكم بهذه العقوبة ، وعلى ذلك فإنه يتعين على المحكم أن
يبين في ملفاته مدى صدور ذلك القرار من عدمه ، باعتباره بياناً جوهرياً
لازماً لتوقيع هذه العقوبة أو عدم توقيعها ، ويكون اغفال هذا البيان قصوراً
في التسيب بما يبطل الحكم .

لما كان ذلك ، وكان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه ، أنه بعد أن

اعتنق أسباب الحكم الابتدائي ، استلزم الى القول بأنه نظرا الى حيوية الاتهام في حق المتهم ، الا أن المحكمة ترى تعديل العقوبة على النحو الوارد بمنطوق الحكم .

وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالادانة على بيان الواقعة المتوجبة للعقوبة بيانا تتحقق به أركان الجريمة والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي استخلصت منها المحكمة الادانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها وصلاصة ما أخذها ، تمكيناً لمحاكمة النقض من مراقبة التطبيق القانوني على الواقعة . كما صار اثباتها بالحكم والا كان قاصرا .

واذ كان الحكم المطعون عليه قد قضى بالتفشاء لقوة ازالة الأعمال المخالفة ، دون أن يورد في معاناته سبب هذا الإلقاء ، ودون أن يحتفظ من صدر قرار نهائي من اللجنة المختصة بالازالة ، الأمر الذي يميز هذه المحكمة عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة كما صار اثباتها بالحكم ، والتقرير برأى فيما تثيره النيابة الطاعنة بأسباب طعنها ، مما يعيب الحكم المطعون فيه بالتصور في التسبب الذي له الصدارة على مخالفة القانون ، بما يوجب نقضه ، (٥٨ مكررا) .

والشرط الثاني هو أن يكون حكم المباني الأول حكما نهائيا ، ويعني بوصف النهائية في المجال الجنائي البيوتة ، أي أن يصير الحكم باتا ، لأن الحكم النهائي الذي لم يعد باتا بعد ، لا يكتسب صفة النهائية بالمعنى الجنائي ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثاني (٥٩) .

والشرط الثالث هو أن يكون حكم المباني الأول حكما قطعيا ، بمعنى أن يكون قد أنهى موضوع الدعوى الجنائية سواء بالبراءة أو بالادانة ، وليس مجرد حكما تهديديا أو فرعيا أو بعدم الاختصاص ، ففي هذه الحالات يكون الحكم غير منه للخصومة ، وبالتالي لا يكتسب صفة القطعية ، ولا تكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الثالث (٦٠) .

والشرط الرابع هو أن يكون حكم المباني الأول صادرا من محكمة

(٥٨ مكررا) نقض جنائي ١٩٩٠/١/٢٨ ملحق ٦١٠٧ لسنة ٥٨ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٦٣ .

(٥٩) راجع ص ٥٩٥ .

(٦٠) راجع ص ٥٩٦ .

مختصة ، بمعنى أن تكون الواقعة المسادية التي تطلب نيابة البلدية محاكمة المبنى عنها ، قد طرحت على محكمة أمن الدولة التي خولها القانون سلطة الفصل فيها ، حتى يكون الحكم صادرا من محكمة مختصة ، وتكون له حجية أمام المحاكم الجنائية ، ويتوافر به الشرط الرابع (٦١) .

والشرط الخامس هو أن يكون حكم المبنى الأول قد فصل في جريمة المبنى في منطوقه أو في حيثياته ، أما مجرد عرض الصلح من المبنى على الوحدة المحلية المختصة ، دون قبول تلك الجهة لا تنقض به جريمة المبنى ، ولا يكون لعرض الصلح حجية أمام المحاكم الجنائية ، ولا يتوافر به الشرط الخامس (٦٢) .

(ثانيا) : شروط الدفع بعدم جواز نظر جريمة المبنى لسابقة الفصل فيها أربعة : الشروط الأولى هو وحدة التهمين في جريمة المبنى ، بمعنى أن يكون المتهمون في الدعوى الجنائية الأولى هم نفس المتهمين في الدعوى الجنائية الثانية الذين سبق الحكم عليهم عن ذات الواقعة ، بحكم أصبح نهائيا وباتا ، من قبل الفصل في الدعوى الجنائية الثانية ، حتى يتوافر الشرط الأول (٦٣) .

والشرط الثاني هو وحدة موضوع جريمة المبنى ، بمعنى أن يكون موضوع التهمة في الدعوى الجنائية الأولى ، هو ذات التهمة في الدعوى الجنائية الثانية ، حتى يحصل الازدواج في المسؤولية الجنائية عن التهمة الواحدة ، وهو الأمر الذي يحرمه القانون ، وتتأذى به العدالة ، ويتوافر به الشرط الثاني (٦٤) .

والشرط الثالث هو وحدة السبب ، بمعنى أن تكون الواقعة محل المحاكمة الجنائية الحالية ، هي بمنها الواقعة محل المحاكمة الجنائية السابقة بذات التاريخ والتفاصيل ، ولا يكفي للقول بوحدة السبب في الدعويين ، أن تكون الواقعة الثانية من نوع الواقعة الأولى (إقامة مباني جديدة في الدعويين) ، أو أن تتحدد معها في الوصف القانوني (بدون ترخيص) ، أو أن تكون الواقعتان كلتاهما حلقة في سلسلة وقائع متماثلة (٦٥) .

- (٦١) راجع ص ٥٩٦
- (٦٢) راجع ص ٥٩٧
- (٦٣) راجع ص ٥٩٩
- (٦٤) راجع ص ٦٠١
- (٦٥) راجع ص ٦٠٢

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كانت جريمة اقامة البناء بغير ترخيص - التي حكم من أجلها بمقوبة الغرامة في القضية الأولى - قد اوتكبها المتهم في ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ ، وصدر الحكم فيها بتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٦٥ ، ثم ثبت ان المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك ، فعرو له المحضر المؤرخ اول فبراير سنة ١٩٥٦ - وهو فعل جديد وليد ارادة اجرامية انبثقت لمناسبة الفعل الاجرامي الجديد - فانه لا يجوز قانونا ادماج هذا الفعل فيما سبقه ، وان تحقق التماثل بينهما ، فيكون قضاء الحكم المطعون فيه بالادانة عن الجريمة اللاحقة ، هو قضاء سليم من ناحية القانون » (٦٦) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بادانة المتهم عن تهمة اقامة بناء الدورين « الرابع والخامس » بدون ترخيص ، على اساس أنهما غير الدور الذي سبق أن حكم عليه من أجله ، وذلك دون تحقيق دفاعه من ان اقامة الادوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائي واحد ، ونشاط اجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق ، فانه يكون مشوباً بالقصور متعمداً نقضه » (٦٧) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كان الثابت بمحضر جلسة المحاكمة أن المطعون ضده دفع بأنه حكم عليه بغرامة في قضية أخرى ، وهو ما يحمل على الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها » .

ولما كانت النيابة الطاعنة اثارت وأقرت في طعنها بأنه سبق الحكم على المطعون ضده عن ذات الوقائع ، وسدد الغرامة المتضى عليه بها ، وأصبح الحكم فيها نهائياً من قبل الفصل في هذه الدعوى . وكان الحكم المطعون فيه قد دان المطعون ضده ، دون أن يفتن الى هذا الدفع ، فلم يورده أن يعن بالرد عليه ، على الرغم من أنه دفع جوهرى قد يبنى عليه - لو صح - تغير وجه الراى في الدعوى ، فان الحكم المطعون فيه يكون قاصر البيان » (٦٨) .

(٦٦) نقض جنائي ١٩٦٠/١/١٢ بمجموعة محكمة النقض ١١ - ١ - ٢٠ - ٧

(٦٧) نقض جنائي ١٩٦٢/٢/٢٠ بمجموعة محكمة النقض ١٣ - ١ - ١٥٨ - ٤٣

(٦٨) نقض جنائي ١٩٦١/٣/٢٤ بمجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٢٧٧ - ٨١

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان من المقرر إن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها من النظام العام ، وتجوز اثارته في أية حالة كانت عليها الدعوى . وكان البين أن الطاعن أقام دفاعه على هذا الدفع ، مما كان لازمه أن تعرض له المحكمة فتتسطع حقه إيرادا له أو ردا عليه ، وهي لم تفعل ، فان حكمها يكون معيبا بالقصور في البيان » (٦٩) .

(ثالثا) : الدفع بعدم جواز نظر الدعوى في جرائم المباني من النظام العام ، ودفع جوهري :

ويترتب على كون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى في جرائم المباني من النظام العام ، خضوعه لخصائص الدفوع المتعلقة بالنظام العام ، وهي جواز الدفع به في أية حالة تكون عليها جريمة المباني ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، ويجوز لكل ذي شأن التمسك به الباني ونيابة البلدية ومحكمة أمن الدولة أن تثيره من تلقاء نفسها ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذي رأيناه عند الكلام عن حكم الدفع في القواعد العامة في القانون الجنائي (٧٠) .

ويترتب على كون الدفع بعدم جواز نظر الدعوى في جرائم المباني دفع جوهري ، خضوعه لخصائص الدفوع الجوهرية ، وهي التزام محكمة أمن الدولة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعم بالدليل . وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع - المبني بعدم جواز نظر جريمة المباني لسابقة الفصل فيها - إيرادا له أو ردا عليه ، والا كان حكمها معيبا بالقصور في التسييب الذي يبطله ويستوجب نقضه ، وذلك على النحو الذي رأيناه عند الكلام عن حكم الدفع في القواعد العامة في القانون الجنائي (٧١) .

(٦٩) نقض جنائي ١٩٧٦/١٠/٤ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٧٠٩ - ١٦٠ .

(٧٠) راجع البند ٢١٤ ص ٦٠٤ .

(٧١) راجع البند ٢١٤ ص ٦٠٤ .

المبحث الثالث الدفع المتعلقة بموانع المسؤولية في المبانى

(٢١٥) تمهيد :

قسمنا الدفع الجنائية في المبانى الى خمسة انواع هي : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسؤولية ، نفي التهمة ، دفع آخرى .

وتكلمنا في المبحث الاول عن النوع الاول وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص في المبانى ، وهذه الدفع أربعة هي : الدفع بعدم الاختصاص الاولانى ، الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكانى ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصى ، وذلك على التفصيل السالف .

وتكلمنا في المبحث الثانى عن النوع الثانى وهو الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المبانى ، وهذه الدفع ثلاثة هي : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاء المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على التفصيل السالف ...

ونتكلم في المبحث الثالث عن النوع الثالث وهو الدفع المتعلقة بموانع المسؤولية في المبانى ، وهذه الدفع اثنان هما : الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون والعامة العقلية .

وسوف نتناول شرح كل دفع في بند مستقل على التوالى ...

(٢١٦) ١ - الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة : في القواعد العامة فى القانون الجنائى :

١ - تعريف حالة الضرورة :

تنص المادة ٦٦ من قانون العقوبات على أنه :

« لا عقاب على من ارتكب جريمة الجاته الى ارتكابها ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حلوله ، ولا فى قدرته منعه بطريقة أخرى » .

وبين من هذه المادة أنه يمكن تعريف حالة الضرورة بأنها الحالة التى

يجد فيها الانسان نفسه او نفس غيره ، في ظروف تهدد بخطر جسيم ،
حال ، لا سبيل الى تلافيه الا بارتكاب الجريمة ، ولا تكون لارادة الجاني دخل
في حلول هذا الخطر ، او منعه بوسيلة اخرى (١) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأصل في القانون أن حالة الضرورة التي تسقط المسؤولية هي
التي تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه او غيره من
خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به او بغيره ، ولم يكن لارادته
دخل في حله » (٢) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأصل أن حالة الضرورة التي تسقط المسؤولية هي التي تحيط
بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه او غيره من خطر جسيم
على النفس ، على وشك الوقوع به او بغيره ، ولم يكن لارادته دخل في
حلوله ، فليس للره أن يرتكب أمرا محرما ، ثم يقارف جريمة في سبيل
النجاة مما ارتكبه » (٣) .

٢ - شروط حالة الضرورة :

تنص المادة ٦١ من قانون العقوبات على أنه :

« لا عقاب على من ارتكب جريمة ، ألجأته الى ارتكابها ضرورة وقاية
نفسه او غيره من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به او بغيره ،
ولم يكن لارادته دخل في حله ، ولا في قدرته منعه بطريقة أخرى » .

وبين من هذه المادة أن شروط حالة الضرورة ستة هي : وجود خطر
يهدد نفس الجاني او نفس غيره ، أن يكون الخطر جسيما ، أن يكون الخطر
حالا ، أن تكون جريمة الضرورة ارتكبت للوقاية من الخطر ، ألا تكون لارادة
الجاني دخل في حلول الخطر ، أن تكون جريمة الضرورة هي الوسيلة الوحيدة
لدفع الخطر ، وذلك على التفصيل الآتي ...

الشرط الأول : وجود خطر يهدد نفس الجاني او نفس غيره :

الشرط الأول من شروط حالة الضرورة ، هو وجود خطر يهدد نفس

(١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٢٤٥ .

(٢) نقض جنائي ١١٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١١٩٦ - ٢٥٢ .

(٣) نقض جنائي ١٩٦١/١/٦ مصرعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٢٤ - ٦ .

الجاني أو نفس غيره : فإذا كان محل التهديد مال الجاني أو مال غيره مثل التهديد بالوضع تحت الحراسة وأيلولة الأراضى للإصلاح الزراعى ، ومثل ذبح الحيوان فلا إعفاء ، لأن القانون لا يعفى من المسئولية من يضحى بحياة أو أموال الغير ، فى سبيل وقاية أمواله أو أموال غيره من التلف .

ويلاحظ التفرقة هنا بين حالة الدفاع الشرعى وحالة الضرورة ، ففى الحالة الأولى يجوز الدفاع عن المال ، ويبرر هذه التفرقة أن الدفاع الشرعى يكون ضد عدوان يعد جريمة ، أما فى الحالة الثانية فالفعل يقع على برى ، ومن أجل ذلك قصرها فى حدود وقاية النفس فقط .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« اذا كان الحكم قد ذهب الى أن تهديد الطعون ضلهم بالوضع تحت الحراسة وأيلولة أراضهم للإصلاح الزراعى ، يمسد حالة ضرورة مغفية من العقاب ، مع انه انصب على المال فحسب ، فانه يكون قد انطوى على تقرير قانونى خاطئ ، لأن حالة الضرورة تستلزم أن يكون الخطر مما يهدد النفس » (٤) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن حالة الضرورة التى أعدها الشارع سبباً من أسباب امتناع المسئولية الجنائية ، والتى يتذرع الطاعن بتوافرها فى حقه عند ذبح الحيوان بالمخالفة لأحكام القانون - ينبغى لتوافرها أن يكون ثمة خطر محقق بالنفس . وكان الخطر الذى يهدد المال - مهما بلغ قدره من الجسامه - لا يوفر حالة الضرورة المنصوص عليها فى المادة ٦١ من قانون العقوبات ، فان الحكم اذ انتهى الى اطراح دفاع الطاعن فى شأن اضطراذه الى ذبح الحيوان يكون مقترنا بالصواب » (٥) .

الشرط الثانى : أن يكون الخطر جسيماً :

الشرط الثانى من شروط حالة الضرورة ، هو أن يكون الخطر جسيماً ، ويقصد بالخطر الجسيم الخطر الذى يهدد بجروح شديدة ، ولو لم يخش منها الموت أو تلف الأعضاء . والمسألة على أى حال ترجع الى وقائع كل دعوى ، ويقدرها القاضى على أساس شخصى قوامه النظر الى حالة الشخص المهدد بالخطر . فالجروح التى تترك آثاراً ظاهرة فى الوجه تصد خطراً جسيماً

(٤) نقض جنائى ١٩٧٢/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ٢٣ - ١ - ٤٧٩ - ١٠٦ .

(٥) نقض جنائى ١٩٨٧/١٢/١٦ مجموعة محكمة النقض ٣٨ - ١٠٩٣ - ١٩٩ .

بالتقياس الى فتاة ، ولا تعد كذلك بالتقياس الى رجل (٦) .

ويلاحظ التفرقة هنا بين حالة الدفاع الشرعي وحالة الضرورة ، ففي الحالة الأولى لا تستلزم جسيمة التمدى لتوجيه الدفاع ضد جان ، أما في الحالة الثانية فتستلزم الجسيمة لوقوع جريمة الضرورة على يدي .
الشرط الثالث : أن يكون الخطر حالا :

الشرط الثالث من شروط حالة الضرورة ، هو أن يكون الخطر حالا . ويقصد بالخطر الحال أن يكون قد حل بالشخص فعلا ، فلا يكفي أن يكون بعيد الاحتمال ، بل يكفي أن يكون على وشك الوقوع .

الشرط الرابع : أن تكون الجريمة قد ارتكبت للوقاية من الخطر :

الشرط الرابع من شروط حالة الضرورة ، هو أن تكون جريمة الضرورة قد ارتكبت للوقاية من الخطر ، أى لدفع مضرة لا يبررها القانون . فإذا كان الجاني قد انتهر فرصة حلول الخطر ، وارتكب جريمة الضرورة لشفاء غل أو ضيق ، فلا يعفى من المسؤولية الجنائية .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« انه يشترط لتوافر حالة الضرورة أو حالة الاكراه الأدبي التي تمنع من المسؤولية الجنائية ، أن يثبت أن الجاني قد أراد الخلاص من شر محقق به ، وأنه كان يبغى دفع مضرة لا يبررها القانون . »

ولا يتصور أن يكون الطعن في حكم صادر ضد مصلحة الدولة بالطرق القانونية المقررة للطعن في الأحكام ، عملا جائرا يتفيا المتهم منحه أو الخلاص منه ، باقتراف جريمة (٧) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« العلاقة الزوجية في ذاتها ، لا تصلح سنداً للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب الجرائم أو خرق محارم القانون » (٨) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لا يسوغ من المتهم القول باضطراره الى ارتكاب الجرم ، انصياعا

(٦) الدكتور السيد مصطفى الرجيع السابق ص ٤٥٢ .

(٧) نقض جنائي ١٩٧٠/١٨ مجموعة محكمة النقض ٢١ - ١ - ٩٤ - ٢٤ .

(٨) نقض جنائي ١٩٦٦/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٣ - ١٠٢٧ - ٢٠٠ .

لرغبة رؤسائه في العمل ، حتى يستتروا على ما ارتكبه ، ما دام أن أفعال الاختلاس والتزوير والاستعمال التي أتاها من قبل عمدا ، واتجهت إليها ارادته ، واستمر موقفا في ارتكابها ، وانتهت المحكمة الى ادانته بها - هي أعمال غير مشروعة ، ونية الاجرام فيها واضحة ، مما لا يشفع للمتهم ما يدعيه من عدم مسئوليته «(٩)» .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« حالة الضرورة التي تسقط المسئولية هي التي تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لارادته دخل في حله . ومن المسلم انه ليس للانسان أن يرتكب أمرا محرما ، ثم يقارف جريمة في سبيل النجاة مما أحدثه بيده .

ولما كان الثابت من الحكم ، أن الطاعن انما قدم رشوة ، ليتخلص من جريمة الاخفاء التي ارتكبها ، فإن الدفاع الذي يستند اليه الطاعن ، من أنه كان في حالة ضرورة الجاته الى دفع الرشوة تخلصا من خطر القبض عليه ، هو دفاع قانوني ظاهر البطلان لا يستأهل ردا «(١٠)» .

الشرط الخامس : ألا تكون لارادة الجاني دخل في حلول الخطر :

الشرط الخامس من شروط حالة الضرورة ، هو ألا تكون لارادة الجاني دخل في حلول الخطر . ويقتضى هذا الشرط ألا يكون الجاني قد تسبب عمدا في أحداث الخطر ، لأن من يحدث الخطر بفعله ، لا يقوم في شأنه معنى الاضطراب لدفعه ، حيث كان ذلك في مقدوره ابتداء .

أما اذا كان الخطر قد نشأ عن إهمال الجاني وعدم احتياطة ، فلا يمنعه ذلك من أن يدرأ مسئوليته عن الجريمة التي يرتكبها ، دفعا لهذا الخطر بحالة الضرورة ، مثل من يتسبب في حرق مسرح باهمال ، ثم يرتكب جريمة في سبيل النجاة من خطر الاحتراق ، عندئذ لا يسأل عن هذه الجريمة لتوافر حالة الضرورة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« أن اقتياد الضابط للمتهم الى مقر الشرطة ، لاتمام تحقيق بلاغ

(٩) نقض جنائي ١٩٦٩/١/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ١ - ٢٤ - ٦ .

(١٠) نقض جنائي ١٩٦١/٣/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ١ - ٣٣٠ - ٦٣ .

ضده ، يتضمن شراؤه حديدا مسروقا ، وجد جانبا منه أمام منزله وأسفل سلمه ، مع عجزه عن إثبات مصدره ، ليس فيه ما يخالف القانون ، بل إن القانون يسوغ للضابط هذا الاجراء ، وقد توافرت الدلائل على صحة البلاغ المقدم اليه .

وليست التحقيقات أو جمع الاستدلالات بعالة الضرورة المرونة في
في القانون ، والتي ترفع المسؤولية الجنائية عن المتهم بعرض الرشوة ،
اذ يشترط في حالة الضرورة ، ألا يكون لارادة الجاني دخل في حلولها ، والا
كان للمرء أن يرتكب أمرا مجرما ، ثم يقارف جريمة في سبيل النجاة مما
ارتكبه (١١) .

الشرط السادس : أن تكون جريمة الضرورة هي الوسيلة الوحيدة
لدفع الخطر :

الشرط السادس من شروط حالة الضرورة ، هو أن تكون جريمة
الضرورة هي الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وبمعنى آخر ألا يكون في قدرة
الجاني منع الخطر بوسيلة أخرى . ذلك أن الضرورة تقدر بقدرها ، فإذا كان
في وسع الجاني أن يتفادى الخطر بوسيلة غير الجريمة ، فلا يعفى من المسؤولية
إذا ما ارتكبها .

تم انه اذا كان الجاني لا يستطيع أن يتفادى الخطر الا بارتكاب جريمة
الضرورة ، فلا يجوز له أن يلجأ الى الجريمة الأشد ، اذا كان يستطيع دفع
الخطر الذي يتعرض له بجريمة أخف منها . فإذا تعرض سائق سيارة لخطر
محدد بنفسه أو نفس غيره ، لا يمكن دفعه الا بالانحراف يمنة فيقتل
شخصا ، أو الانحراف يسرة فيقتل أكثر من شخص ، وجب عليه ارتكاب
الجريمة الأخف .

٣ - خصائص الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة :
القرر قانونا أن من خصائص الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر
حالة الضرورة ، أنه ليس من الدفع المتعلقة بالنظام العام ، وانه من الدفع
الجبرية .

ويترتب على كون الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة
ليس من النظام العام خضوعه لخصائص الدفع غير المتعلقة بالنظام العام ،

(١١) نقض جنائي ١٩٧١/٦/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٢ - ٧٤٢ - ١١٥

- نقض جنائي ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١١٩٦ - ٢٥٢

وهي أنه لا يجوز الدفع به في أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ، وإنما **يجب الدفع به قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع** ، ولا يجوز لكل من النيابة العامة أو المحكمة التمسك به من تلقاء نفسها ، وإنما **يجب التمسك به من جانب الخصوم المقرر لمصلحته الدفع** ، على النحو الذي توجبه القواعد العامة في القانون الجنائي .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ليس للطاعن أن يثير لأول مرة أمام محكمة النقض ، بأنه كان في حالة ضرورة الجأته الى عرض الرشوة تخلصا من خطر القبض عليه » (١٢) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كان يبين من الاطلاع على محاضر جلسات المحكمة ، ان الطاعن اثار دفعا مؤداه أنه كان في حالة ضرورة الجأته الى ارتكاب الجريمة المسندة اليه ، فانه لا يقبل منه اثارة هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض » (١٣) .

ويترتب على كون الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، دفع جوهري خضوعه لخصائص الدفوع الجهرية ، وهي التزام المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعم بالدليل . وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع المبدي بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة - ايرادا له أو ردا عليه ، والا كان حكمها معيبا بالقصور في التسبب الذي يبطله ويستوجب نقضه ، ذلك على النحو الذي توجبه القواعد العامة في القانون الجنائي .

٤ - شروط الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة :

رأينا أن خصائص الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، تتحدد بأنه ليس من الدفوع المتعلقة بالنظام العام، وأنه من الدفوع الجهرية، ويترتب على ذلك أن هذا الدفع يخضع للشروط التي تخضع لها الدفوع الجهرية وهي :

- أن تكون اثارة الدفع قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع .
- أن يكون للدفع أصل ثابت في أوراق الدعوى .
- أن يكون يكون الدفع صريحا جازما يقرع سمع المحكمة ، فلا يكفي

(١٢) نقض جنائي ١٩٦٧/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٣ - ١٩٩٦ - ٢٥٢ .

(١٣) نقض جنائي ١٩٧٩/١٢/٣ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٨٦٩ - ١٨٦ .

- أن يقتصر الجاني في مرافعته على مجرد الإشارة عرضاً الى الدفع (١٤) .
- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى .
- عدم التقرير بالنزول عن الدفع في مرحلة لاحقة للدعوى .
- استناد المحكمة الى الدفع ، وعدم الرد عليه (١٥) .

تطبيق الدفع في مجال قانون المباني :

الدفع بعدم مسئولية الجاني لتوافر حالة الضرورة يجد تطبيقاً له في مجال قانون المباني ، وذلك عندما تتوافر في جريمة المباني شروط حالة الضرورة التي استعرضناها وهي : وجود خطر يهدد نفس الباني أو نفس غيره ، أن يكون الخطر جسيماً ، أن يكون الخطر حالاً ، أن تكون جريمة المباني ارتكبت للوقاية من الخطر ، ألا تكون لإدارة الباني دخل في حلول الخطر ، أن تكون جريمة المباني هي الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر ، وذلك على النحو السالف (١٦) .

- في التطبيق الأول رفضت محكمة النقض اعتبار تهدم البناء بسبب هطول الأمطار في ذاته سبباً للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب جريمة اقامة بناء بدون ترخيص ، وبأن إعادة البناء كانت الوسيلة الوحيدة لدفع خطر حال على النفس أو وشيك الوقوع .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر ان حالة الضرورة التي تسقط المسئولية ، هي التي تحيط بشخص ، وتدفعه الى الجريمة ضرورة وقاية نفسه أو غيره ، من خطر جسيم على النفس ، على وشك الوقوع به أو بغيره ، ولم يكن لإرادته دخل في حلوله . ويشترط في حالة الضرورة التي تسقط المسئولية الجنائية أن تكون الجريمة التي ارتكبتها المتهم هي الوسيلة الوحيدة لدفع الخطر الحال به .

لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد تساند في قضائه بامتناع مسئولية المطعون ضده ، الى أنه لجأ الى اقامة البناء بدون ترخيص لضرورة وقاية نفسه وماله بسبب خارج عن إرادته ، لا يد له فيه ولا في قدرته منعه ، وهو تهدم البناء بسبب هطول الأمطار ، فإن هذا الذي اتخذه الحكم

(١٤) تـهـي جـنـائـي ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٧٢ - ٤ .

(١٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٦٨ .

- المستشار الدكتور محمد شتا أبو السعود المرجع السابق ص ٢٥٧ .

(١٦) راجع شروط حالة الضرورة ص ٦١٠ .

لبنائها لتضائه بنفى المسؤولية الجنائية ، لا يصلح فى ذاته سببا للقول بقيام حالة الضرورة الملجئة الى ارتكاب جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، وبأن اعادة البناء كانت الوسيلة الوحيدة لدفع خطر حال على النفس او وشيك الوقوع .

واذ كان الحكم قد اتخذ من واقعة تهدم البناء على هذا النحو ، ذريعة للقول بقيام حالة الضرورة التى تسقط المسؤولية الجنائية ، فقد كان يتعين عليه أن يستظهر الصلة بين واقعة تهدم البناء بسبب عطول الأمطار ، والضرورة التى ألجأت المطعون ضده الى اقامته على خلاف احكام القانون ، وأن يستجلى هذا الامر ويستظهره بأدلة سائقة ، للوقوف على ما اذا كانت الجريمة التى ارتكبها المطعون ضده هى الوسيلة الوحيدة لدفع خطر جسيم على النفس على وشك الوقوع به او غيره ، ولم يكن لارادته دخل فى حوله ، أو انه كان فى وسعه أن يتجنب ارتكابها بالالتجاء الى وسائل أخرى يتمكن بها من وقاية نفسه او غيره من ذلك الخطر الجسيم بفرض قيامه ، مما قصر الحكم فى بيانه ، (١٧) .

- وفي التطبيق الثانى اعتبرت محكمة النقض ان دفاع الطاعن - بأن عدم اتمام بناء الوحدة السكنية التى انصب عليها عقد الإيجار ، واللائحة بالدور المباشر ، كان بسبب منع الجهة الادارية له من الارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع - هاما وجوهريا ، كان يجب على المحكمة أن تمحص عناصره وتتناوله برد سائغ ان هى رأت اطراحه .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ومن حيث أن الحكم المطعون فيه ، قد بين الواقعة بما يجمل فى انه بموجب عقد مؤرخ ١٩٨٠/١٢/١ أجر الطاعن للمجنى عليه وحدة سكنية كائنة بالدور العاشر من العمارة التى يزعم انشائها . وتعهد بتسليم هذه الوحدة اليه فى موعد نهايته شهر أكتوبر سنة ١٩٨٤ ، بيد انه لم يتم البناء ، وتخلّف عن تنفيذ ما تعهد به .

وأورد الحكم ما قام عليه دفاع الطاعن ، ومن أن تخلّفه عن تنفيذ التزامه يرجع الى سبب قهرى ، هو إيقاف أعمال البناء بمعرفة الجهة الادارية المختصة ، التى لم ترخص له بالارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع . كما أشار الحكم الى أن الطاعن أيد دفاعه بشهادة صادرة من ادارة

التنظيم ، تفيد أنه صدر له الترخيص رقم ١٩ لسنة ١٩٨٢ ببناء عبارة سكنية مكونة من دور أرضي وستة أدوار علوية ، وأنه حرر له محضر إيقاف ١٩٨٣/١٢/٢١ ، لمخالفته شروط الترخيص ، ثم سمح له بمواصلة البناء بعد أن ألزم بهذه الشروط ، وأن البناء ما زال جاريا على الطبيعة .
وإذ عرض المحكم لهذا الدفاع فقد أطرحه ، استنادا الى أنه ليس للطاعن أن يستفيد من مخالفة القانون ، أو أن يدفع بالجهل به .

لما كان ذلك ، وكان دفاع الطاعن آنف البيسان هاما وجوهريا في خصوص الدعوى المطروحة ، إذ يترتب عليه لو صح أن تدفع به مسؤولية الطاعن عن التهمة المستندة اليه ، مما كان يوجب على المحكمة أن تمحص عناصره ، وأن تفتن لدلالة المستند المقدم منه تأييدا له ، وأن تتناوله برد سائغ ان هي رأت اطراحه .

وإذ كان ما أشار اليه المحكم من عدم جواز التمسك بالجهل بالقانون ، لا يواجه هذا الدفاع ، ولا يصلح ردا عليه ، ذلك أن الطاعن لم يثر في دفاعه - كما حصله الحكم - أنه يجهل أن الفعل المسند اليه ارتكابه في هذه الدعوى مجرم قانونا ، وكان ما ساقه المحكم بشأن مخالفة الطاعن شروط الترخيص، وإن كان يمكن أن يكون بذاته محل مساءلة جنائية ، إلا انه لا ينفي ما أثاره الطاعن من أن عدم اتمام بناء الوحدة السكنية التي انصب عليها عقد الإيجار، والكائنة بالدور الماشر ، كان بسبب منع الجهة الادارية له من الارتفاع بالبناء الى ما بعد الطابق السابع . فإن المحكم لا يكون قد رد على دفاع الطاعن بما يفنده . ويسوغ اطراحه ، مما يصيبه ويوجب نقضه والاعادة ، بغير حاجة الى بحث باقي أوجه الطعن ، (١٨) .

(٢١٧) ٢ - الدفع بعدم مسؤولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية :

في القواعد العامة في القانون الجنائي :

١ - تعريف حالة الجنون والعاهة العقلية :

تنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات على انه :

« لا عقاب على من يكون فاقد الشعور أو الاختيار في عمله وقت ارتكاب

الفعل .

(١٨) نقض جنائي ١٩٩٠/١٢/٢٧ طعن ٥٥٠ لسنة ٥٩ قضائية .

- الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) ص ٥٨٦ .

اما جنون او عاهة فى العقل .

واما لفيبوبة ناشئة عن عقاير مخدرة ايا كان نوعها ، اذا اخذها قهرا
مخنة ، او على غير علم منه بها ، *

كما تنص المادة ٣٣٩ من قانون الاجراءات الجنائية ، المدلة بالقانون
١٧٠/١٩٨١ على أنه :

« (١) اذا ثبت ان المتهم غير قادر على الدفاع على نفسه ، بسبب عاهة
فى عقله ، طرات بعد وقوع الجريمة ، يوقف رفع الدعوى عليه او محاكمته ،
حتى يعود اليه رشده . »

(٢) ويجوز فى هذه الحالة لقاضى التحقيق او للقاضى الجزئى - كطلب
النيابة العامة او المحكمة المنظورة امامها الدعوى ، اذا كانت الواقعة جنائية
او جنحة عقوبتها الحبس - اصدار الامر بحجز المتهم فى احد المحال المعدة
للأمراض العقلية ، الى أن يتقرر اخلاء مسيله . »

ويبين من هاتين المادتين أنه يمكن تعريف حالة الجنون (La démence)
بأنه مرض يصيب عقل الجانى فيضيئه ، نتيجة تغير غير طبيعى فى مادة المخ .
فالجنون شخص نما مخه نموا طبيعيا ، ثم اعتراه مرض أثر فى حالة مخه ،
فاضطربت قواه العقلية كلها او بعضها . وأسباب الجنون مختلفة ، فقد يرجع
الى أمراض عضوية او الى ادمان المواد الكحولية او المخدرات بأنواعها المختلفة .
ويفقد الجنون الجانى التمييز او الاختيار اللازم توافرها لقيام المسؤولية ،
وبالتالى فان الأمر القانونى المترتب على الجنون هو صيرورته هائما من المسؤولية
الجنائية .

كذلك يمكن تعريف حالة عاهة العقل (L'infirmité mentale)

بأنها آفة تصيب العقل فتخرجه عن حالته الطبيعية ، وتشمل هذه الآفة
الجنون بالمعنى السالف ، ونقص العقل الذى يرجع الى توقف نمو المخ عند
حد معين كان لا يزال فيه قابلا للنمو . وتختلف درجة هذا النقص تبعا
للمرحلة التى توقف فيها النمو ، وأشدها درجة العته ، وأقلها درجة البله .
والأثر القانونى المترتب على العاهة العقلية أنها لا تكون مانعا من المسؤولية
الجنائية بصفة دائمة ، وانما يقتصر أثرها على الصورة التى يقترب فيها أثر
العاهة من حيث فقد التمييز او الاختيار بارتكاب الجريمة على النحو الذى
تنص عليه المادة ٦٢ عقوبات . أما اذا لم تطرأ العاهة العقلية الا بعد ارتكاب
الجريمة ، فلا يعرض البحث فى المسؤولية عنها ، وانما يعرض فى تحديد
أثر العاهة فى اجراءات التحقيق والمحاكمة او فى تنفيذ العقوبة على النحو

الذى تنص عليه المادة ٣٣٩ اجراءات (١٩) :

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر ان المرض العقل الذى يوصف بأنه جنون أو عاهة عقلية وتنعدم به المسؤولية قانونا - على ما تقضى به المادة ٦٢ من قانون العقوبات - هو ذلك المرض الذى من شأنه أن يعدم الشعور والادراك ، أما سائر الأمراض والأحوال النفسية التى لا تفقد الشخص شعوره وإدراكه ، فلا تعد سببا لانعدام المسؤولية » (٢٠)

٢ - شرطان لحالة الجنون أو العاهة العقلية :

تنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات على أنه :

« لا عقاب على من يكون فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت ارتكابه الفعل .

اما لجنون أو عاهة فى العقل .

واما لغيبوبة ناشئة عن عقاقير مخدرة أيا كان نوعها . إذا أخضع قهرا عنه أو على غير علم منه بها ، »

وبين من هذه المادة ان حالة الجنون أو العاهة العقلية ، التى تكون مانعا من المسؤولية الجنائية تستلزم توافر شرطين : أن يكون الجاني فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت الفعل ، وأن يكون ذلك راجعا الى الجنون أو عاهة عقلية .

الشرط الأول : فقد الشعور أو الاختيار :

الشرط الأول من شرطى حالة الجنون أو العاهة العقلية هو فقد الشعور والاختيار ، أى أن يكون الجاني فاقد الشعور أو الاختيار فى عمله وقت الفعل ، لأن فقد الشعور أو الاختيار هو علة منع المسؤولية الجنائية ، أما الجنون وعاهة العقل فلا يؤدى أيهما فى ذاته لرفع المسؤولية الجنائية عمن اتصف به ، إذ العبرة بما يترتب على أيهما من فقد الشعور أو الاختيار وقت العمل . فإذا كانت العاهة دون ما يكفى لاحداث هذا الأثر - مثل الحمق أو السفه - فإنه يسأل (٢١) .

(١٩) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٦ و ٤٥٩ .

(٢٠) نقض جنائى ١٩٧٥/٣/٢٦ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٠٧ - ٤٦ .

(٢١) الدكتور السعيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٧ .

ومن التطبيقات العملية في هذا الصدد :

- العبرة في تقدير شعور المتهم واختياره ،
لتقرير مسئوليته الجنائية ،

هي بما تكون عليه حالته العقلية وقت ارتكاب الجريمة ،
لا بما كانت عليه قبل ذلك :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ان العبرة في تقدير شعور المتهم واختياره ، لتقرير مسئوليته
الجنائية ، هي بما تكون عليه حالته العقلية وقت ارتكاب الجريمة ، لا بما كانت
عليه قبل ذلك » .

فاذا كان الدفاع قد استند الى أن المتهم غير مسئول ، لأنه قد أصيب
منذ سنوات بالجنون . وقدم شهادة من أحد الأطباء دالة على ذلك . ورات
المحكمة من اجابات المتهم في التحقيق الذي أجرى عقب الحادثة مباشرة ،
أنه كان سليم العقل وقت ارتكاب الجريمة . ثم قالت ان الشهادة الطبية
المقدمة لا تتعارض - مع ما رآته من ذلك ، لأنها فضلا عن صدورها من غير
أخصائي . وعن حادث وقع قبل تحريرها بسنوات - لا تدل بذاتها على ان
المتهم كان وقت اقترافه الجريمة في حالة جنون ، فذلك باعتباره تقديرا
للقائع المعروضة على المحكمة يجب أن يترك أمره لها وحدها ، ولا يصح اذن
الزامها بالاستعانة فيه برأى فني » (٢٢) .

- المحكمة ليست ملزمة بالاستعانة برأى أخصائي ،

ما دامت لا ترى أنها في حاجة لذلك :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اذا كان الدفاع عن المتهم قد اقتصر في مرافعته على الإشارة عرضا
الى ان المتهم كان بحالة غير طبيعية ، فذلك لا يعتبر طلبا لمرض المتهم على
أخصائي لفحص قواه العقلية ، بل هو يفيد ترك الأمر للمحكمة تقدره كما
تري » .

فاذا كان الظاهر مما أورده الحكم أن المحكمة قد استخلصت ان المتهم
اقترب جرمه وهو حافظ لشعوره واختياره ، وردت على ما تمسك به الدفاع
من جهة حالته العقلية ، ولم تأخذ به بناء على ما محقته من أن المتهم ارتكب

جرمه بأحكام وتدابير ، وأنه لم يعترف إلا بعد أن قويت حوله الشبهات ، وضاعت في وجهه السبل . ففي ذلك ما يكفي لسلامة الحكم . وليست المحكمة ملزمة بأن تستعين برأى أخصائي ، ما دامت هي من جانبها لا ترى أنها في حاجة الى ذلك ، (٢٣) .

- عدم التزام المحكمة بإجابة طلب نخب خبير ،

لفحص حالة المتهم العقلية ،

بشرط أن تقيم تقديرها على أسباب سائفة :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أن محكمة الموضوع ليست ملزمة بإجابة الدفاع ، الى ما يطلبه من نخب خبير لتقدير حالة المتهم العقلية ، ما دامت قد استبانته سلامة عقله من موقفه في التحقيق ، ومن إجاباته على ما وجهته اليه من الأسئلة .

ذلك أن تقدير حالة المتهم ، التي يترتب عليها الاعفاء من المسؤولية الجنائية ، أمر يتعلق بوقائع الدعوى ، يفصل فيه قاضي الموضوع بما لا معقب عليه ، طالما أنه يقيمه على أسباب سائفة » (٢٤) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان تقدير حالة المتهم العقلية ، وإن كان في الأصل من المسائل الموضوعية التي تختص محكمة الموضوع بفصل فيها ، إلا أنه يتعين عليها - ليكون قضاؤها سليما - أن تعين خبيرا لثبت في هذه الحالة وجوده وعدمه ، لما يترتب عليها من قيام أو امتناع عقاب المتهم . فإن لم تفعل كان عليها أن تورد في القليل أسبابا سائفة تبني عليها قضاؤها برفض هذا الطلب ، وذلك اذا ما رأت من ظروف الحال ووقائع الدعوى وحالة المتهم ، أن قواه العقلية سليمة .

ولما كان ما تساند اليه الحكم ، في تبرير عدم إجابة الدفاع الى طلبه فحص حالة الطاعن العقلية ، لا يسوغ ما انتهى اليه في هذا الشأن ، ذلك بأن أقوال شهود الاثبات واعتراف الطاعن وموقفه أثناء المحاكمة كل ذلك لا يدل بذاته - في خصوص الدعوى المطروحة - على ان الطاعن كان سليم

(٢٣) نقض جنائي ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ٩ - ١٧٢ - ٤ .

(٢٤) نقض جنائي ١٩٦١/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٤ - ٣ - ٩٤٢ - ٩٩٤ .

المقل وقت ارتكاب الجريمة» (٢٥) .

**- الحالات النفسية التي لا تفقد الشخص شعوره وإدراكه ،
ليست من حالات موانع العقاب في التشريع المصري :**

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر ان الحالات النفسية ليست في الاصل من حالات موانع العقاب كالجنون والمهابة في العقل ، اللذين يجعلان الجاني فاقدا للشعور والاختيار في عمله وقت ارتكاب الجريمة وفقا لنص المادة ٦٢ من قانون العقوبات » .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على ان المرض العقلي الذي يوصف بأنه جنون أو عاهة في العقل وتعمد به المسؤولية الجنائية قانونا ، هو ذلك المرض الذي من شأنه أن يعدم الشعور والإدراك ، أما سائر الأمراض والأحوال النفسية التي لا تفقد الشخص شعوره وإدراكه ، فلا تعد سببا لانعدام المسؤولية» (٢٦) .

**الشرط الثاني : أن يكون فقد الشعور أو الاختيار
راجعا الى الجنون أو عاهة عقلية :**

الشرط الثاني من شرطى حالة الجنون أو الماهة هو أن يكون فقد الشعور أو الاختيار راجعا الى الجنون أو عاهة عقلية ، أى أن يكون **فقد الجاني الشعور أو الاختيار في عمله وقت الفعل ، راجعا الى الجنون أو عاهة في العقل**، بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف حالة الجنون أو الماهة العقلية (٢٧) .

ذلك ان الجاني قد يفقد شعوره واختياره في فترات ويصحو في فترات أخرى ، ويكون قد ارتكب الجريمة في فترة صحوه ، ومن أجل ذلك كانت

-
- (٢٥) نقض جنائي ١٩٨٦/٢/٢٠ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ٣٠٤ - ٦٢ .
- نقض جنائي ١٩٨٤/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٦٠٤ - ١٢٤ .
- نقض جنائي ١٩٧٩/١٢/٣٠ مجموعة محكمة النقض ٣٠ - ٩٩٤ - ٢١٤ .
- نقض جنائي ١٩٧٧/٥/٢٢ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٦٤٢ - ١٣٥ .
- نقض جنائي ١٩٧٥/٣/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٠٧ - ٤٦ .
- نقض جنائي ١٩٧٥/١/١٢ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٢٣ - ٦ .
- نقض جنائي ١٩٦٢/٤/١٠ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٢ - ٣٢٢ - ٨٣ .
(٢٦) نقض جنائي ١٩٦٢/١٠/٢٩ مجموعة محكمة النقض ١٥ - ٢ - ٥١٦ - ١٠٣ .
- نقض جنائي ١٩٦٢/١٠/١٦ مجموعة محكمة النقض ١٣ - ٣ - ٦٤٠ - ١٥٩ .
(٢٧) راجع البند ٢١٧ ص ٦١٩ .

المعبرة في تقدير شعور واختيار الجاني - لتقدير مسؤوليته الجنائية - هي بما تكون عليه حالته وقت ارتكاب الجريمة ، لا بما كانت عليه حالته قبل ذلك ، ولا بما صارت عليه حالته بعد ذلك ، فإذا كانت الجريمة تتكون من فعل واحد ، فالمعبرة تكون بحالته وقت ارتكاب هذا الفعل . وإذا كانت الجريمة تتكون من عدة أفعال - مثل جرائم الاعتداء - فالمعبرة تكون بحالته وقت ارتكاب كل فعل مما يلزم لتكوين الجريمة (٢٨) .

ومن التطبيقات العملية في هذا الصدد :

- مناهات أعمال المادة ٦٢ عقوبات ،

هو توافر الجنون أو عاهة العقل دون غيرها :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« مناهات الإعفاء من العقاب لفقدان الجاني شعوره واختياره في عمله وقت ارتكاب الفعل ، هو أن يكون سبب هذه الحالة راجعاً - على ما تقضى به المادة ٦٢ من قانون العقوبات - لجنون أو عاهة في العقل دون غيرها . »

وإذا كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بأدلة سائفة ، سلامة ادراك الطاعن وقت ارتكابه للجرائم التي أدين بها ، ووقت اعترافه بارتكابها في التحقيقات ، فإن النعمي عليه في هذا الصدد لا يكون له محل « (٢٩) .
- صاحب الشخصية السيكوباتية الذي يعاني من اضطرابات انفعالية ، ليس مجنوناً ولا صاحب عاهة عقلية :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« المصاب بالحالة المعروفة باسم « الشخصية السيكوباتية » ، وإن عُد من الناحية العملية مريضاً نفسياً - إلا أنه لا يعتبر في عرف القانون مصاباً بجنون أو عاهة في العقل ، مما يصحح معه اعتباره فاقداً للشعور أو الاختيار في عمله » (٣٠) .

- علم سلامة إرادة أو ادراك الجاني

لا يعد جنوناً أو عاهة عقلية :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

(٢٨) الدكتور السيد مصطفى المرجع السابق ص ٤٥٧ .

(٢٩) نقض جنائي ١٩٦٩/٦/١٦ مجموعة محكمة النقض ٢٠ - ٩١٢ - ١٨٢ .

(٣٠) نقض جنائي ١٩٦١/١١/٢٨ مجموعة محكمة النقض ١٢ - ٣ - ٩٤٢ - ١٩٤ .

« ان مناط الاعفاء من العقاب في مجال تطبيق المادة ٦٢ من قانونه العقوبات ، أن يكون مرجعه جنون أو عاهة في العقل دون غيرها ، بما يجعل الجاني وقت ارتكاب الجريمة فاقد الشعور والاختيار في عمله ، وهو ما لا يندرج تحته ما يثيره الطاعن في وجه طعنه من عدم سلامة إرادته وادراكه » (٣١) .

- يجب أن يبين حكم الادانة مؤدى كل دليل من أدلة الثبوت ، حتى يتضح وجه الاستدلال به ، وما اذا كان المتهم مصابا بمرض عقل وقت ارتكاب الفعل من عدمه :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« تقدير حالة المتهم العقلية ، وإن كان المسائل الموضوعية التي تختص محكمة الموضوع بالفصل فيها ، غير أنه من الواجب عليها أن تبين في حكمها ، الأسباب التي تبني عليها قضائها في هذه المسألة بياناً كافياً لا اجمال فيه .

وليس لها أن تستند في اثبات عدم اصابة المتهم بمرض عقل ، الى أنه لم يقدم دليلاً تثق به ، بل ان من واجبها في هذه الحالة ، أن تثبت هي من أنه لم يكن مصاباً بهذا المرض وقت ارتكاب الفعل ، وأن تقيم قضائها بذلك على أسباب سائفة » (٣٢) .

٣ - خصائص الدفع بعدم مسئولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية :

المقرر قانوناً أن من خصائص الدفع بعدم مسئولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية ، أنه دفع جوهري ، وبالتالي خضوعه لخصائص الدفع الجوهري ، وهي التزام المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعّم بالدليل ، وبمعنى آخر يتعين عليها أن تعرض للدفع المبني بعدم مسئولية الجاني للجنون أو العاهة العقلية - إيراداً له أو رداً عليه ، والا كان حكمها معيباً بالقصور في التسيب الذي يبطله ويستوجب نقضه ، وذلك على النحو الذي توجيه القواعد العامة في القانون الجنائي .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كان البين من الاطلاع على محاضر جلسات مستشار الاحالة والمقررات المضمومة ، ان المدافع عن الطاعن قد نازع في تقرير دار الاستشفاء

(٣١) نقض جنائي ١٩٦٦/١٢/١٢ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٤٢ - ١٣٧ .

(٣٢) نقض جنائي ١٩٦٥/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ١٦ - ١ - ٦٥ - ١٦ .

للمصلحة النفسية ، بانعدام مسئولية المظنون ضده عن الأفعال المسندة اليه ، على أساس ان المظنون ضده يتصنع المجنون ، وأنه يدرس الطب ويعلم الكثير عن الفحص الطبى العقل والنفسى ، وذلك بدليل اتساق اجاباته فى محاضر التحقيق وتمسكه الدائم والمستمر بأنه كان فى حالة دفاع شرعى ، الأمر الذى لم يفتن اليه واضع التقرير .

وأنه فضلا عن ذلك ، فإن مدونات التقرير جاءت متناقضة وقاصرة ، إذ بينما يقول محرره على أقوال المظنون ضده ، التى سمعها منه بشأن ظروفه الأسرية والاجتماعية والدراسية ، والتى جاءت منسقة وتدل على الذكاء ، فقد انتهى الى انعدام مسئوليته . كما ان التقرير لم يبين كيفية فحص المظنون ضده ومراقبته ، فلم يوضح عدد المرات التى تم فيها ذلك الفحص وتلك المراقبة والأسلوب الذى اتبع فى هذا الشأن ، وانتهى المدافع عن الطاعنين الى طلب نصب خبراء آخرين لفحص المظنون ضده .

لما كان ذلك ، وكان أمر رئيس النيابة - مؤيدا لأسبابه بالأمر المظنون فيه - قد أسس على دعامة واحدة هي تقرير دار الاستشفاء للصحة النفسية ، وكان الدفع بتصنع المظنون ضده المجنون وبقصود التقرير المذكور ، يعد دفاعا جوهريا فى خصوص الدعوى المطروحة تتعلق بتحقيق مسئوليته عن الحادث ، فإن القرار المظنون فيه اذا لم يفتن الى هذا الدفاع ويعطيه حقه ويعنى بتحقيقه ، بل سكنت عنه إيرادا له وردا عليه . يكون معيبا بما يوجب نقضه والإحالة . وذلك بغير حاجة الى بحث سائر أوجه الطعن ، (٣٣) .

٣ - شروط الدفع بعدم مسئولية الجانى للمجنون أو العاهة العقلية :

رأينا ان خصائص الدفع بعدم مسئولية الجانى للمجنون أو العاهة العقلية ، تتحدد بأنه من الدفوع الجوهرية ، ويترتب على ذلك ان هذا الدفع يخضع للشروط التى تخضع لها الدفوع الجوهرية وهى :

- أن تكون إثارة الدفع قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الموضوع .
- أن يكون للدفع أصل ثابت فى أوراق الدعوى .
- أن يكون الدفع صريحا جازما يقرع سمع المحكمة ، فلا يكفي أن يقتصر الجانى فى مرافعته على مجرد الإشارة عرضا الى الدفع (٣٤) .

(٣٣) نقض جنائى ١٩٧٧/٦/١٣ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٧٨٢ - ١٦٣ .

(٣٤) نقض جنائى ١٩٤٠/٤/٢٢ مجموعة القواعد القانونية ١ - ١٧٢ - ٤ .

- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى .
- عدم التقرير بالنزول عن الدفع في مرحلة لاحقة للدعوى .
- استناد المحكمة الى الدفع وعدم الرد عليه(٣٥) .

تطبيق الدفع في مجال قانون المبانى :

الدفع بعدم مسئولية المبانى للجنون أو العاهة العقلية يمكن أن يجد له تطبيقات في مجال قانون المبانى ، وذلك عندما يتوافر في جريمة المبانى الشرطان اللزمان لحالة الجنون أو العاهة العقلية ، الأول : فقد الشعور أو الاختيار ، أى أن يكون المبانى فاقد الشعور أو الاختيار في عمله وقت البناء . والثانى : أن يكون ذلك راجعا الى الجنون أو عاهة العقل ، أى أن يكون فقد المبانى للشعور أو الاختيار في عمله وقت البناء ، راجعا الى إصابته بالجنون أو العاهة العقلية بالمعنى الذى رأيناه عند الكلام عن تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية(٣٦) .

عندئذ يملك المحامى الحاضر مع المبانى الدفع بعدم مسئوليته للجنون أو عاهة العقل ، ويطلب بشكل صريح جازم عرض المبانى على أخصائى لفحص قواه العقلية لتثبت من صحة وجدية الدفع ، وصولا الى الحكم بعدم مسئوليته الجنائية .

(٣٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٦٤ .

- المستشار الدكتور محمد شتا أبو السميد المرجع السابق ص ٢٦٢ .

(٣٦) راجع تعريف حالة الجنون أو العاهة العقلية ص ٦١٩ .

المبحث الرابع الدفع المتعلقة بنفى التهمة

(٢١٨) تمهيد :

قسّمنا الدفع الجنائية فى المباني الى خمسة أنواع هى : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسؤولية ، نفي التهمة ، دفع أخرى .

وتكلمنا فى المبحث الأول عن النوع الأول وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص فى المباني ، وهذه الدفع أربعة هى : الدفع بعدم الاختصاص الولائي ، الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكاني ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصي ، وذلك على التفصيل السالف

وتكلمنا فى المبحث الثانى عن النوع الثانى وهو الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى فى المباني ، وهذه الدفع ثلاثة هى : الدفع بانقضاء الدعوى لوفاة المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلمنا فى المبحث الثالث عن النوع الثالث وهو الدفع المتعلقة بموانع المسؤولية فى المباني ، وهذه الدفع اثنان هما : الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسؤولية الجاني للجنون والعاة العقلية ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلم فى المبحث الرابع عن النوع الرابع وهو الدفع المتعلقة بنفى التهمة ، وهذه الدفع خمسة هى : الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبني ، الدفع ببطان محضر جمع الاستدلالات فى المباني ، الدفع بعدم مسؤولية المتهم لكون التشطيبات داخلية ، الدفع بعدم مسؤولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالاساسات .

وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى ...

(٢١٩) ١ - الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة :

تنص المادة ١/٢٤ و٢ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة
بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« (١) لا يجوز انشاء مباني أو اقامة اعمال أو توسيعها أو تعديلها
أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده
اللائحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك ، من الجهة الادارية
المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية
لهذا القانون »

(٢) ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى
أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ، سواء كان من افراد
أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية
والهيئات العامة وشركات القطاع العام ، ، ، .

وبين من هاتين الفقرتين ان الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة
الجنائية ، أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم لجريمة المباني ، يقتضى تحديد
المقصود بالمتهم فى جريمة المباني . هذا المتهم هو كل من ينشئ أى مبنى
أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عاها فى الفقرة الأولى من
المادة ، وبمعنى آخر فالمتهم فى جريمة المباني هو الباني الذى يتم
لحسابه أو لمصلحته القيام بأى مجموعة من مجموعات البناء الأربع المحظورة
وهي : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع
أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك
بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة
البناء بدون ترخيص (١) .

— ويلاحظ أن تحديد المقصود بالمتهم فى جريمة المباني بأنه الباني
الذى يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء ، يختلف عن مالك الأرض ، وبمعنى
آخر فإن العبرة فى مجال جرائم المباني ليست بمالك الأرض ، وإنما بمالك
البناء الذى يتم لحسابه أو لمصلحته اقامة البناء المخالف للقانون . ولذلك فإن
شهادة التمويل أو الشهادة المقارية الصادرة بالضريبة وإن دلت على ملكية
شخص ما للأرض ، فإنها لا تدل على سبيل القطع واليقين على الشخص الذى

يتم لحسابه أو لمصلحته إقامة البناء المخالف للقانون (٢) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« حيث انه يبين من الاطلاع على محاضر جلسات المحكمة الاستئنافية ، وعلى المفردات المضمومة ، أن المدافع عن الطاعن أثار دفاعا مؤداه ، أن البناء مخالف الاتهام لا يخص المتهم ، وأن الاتهام اسند اليه على سبيل الخطأ ، وقدم حافظة مستندات تؤيد هذا الدفاع .

لما كان ذلك ، وكان الثابت أن الحكم المطعون فيه دان الطاعن ، دون أن يعرض لهذا الدفاع إيرادا له وردا عليه ، رغم جوهريته وجديته ، لاتصاله بإقامة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبتحقيق الدليل فيها ، مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأي فيها .

واذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ، ولم يقسطه حقه ، ولم يمن بتمحيصه بلوغا الى غاية الأمر فيه ، فانه يكون فوق ما ران عليه من القصور ، قد جاء مشوبا بالاخلال بحق الطاعن في الدفاع بما يوجب نقضه وإعادة (٣) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« أن مناط الحظر الذي افترضه الشارع بعدم البناء في أرض غير مقسمة طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المباني ، وكذلك الالتزام بالحصول على ترخيص بالبناء ، رهن بإقامته لا بملكيته بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني .

ولما كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قضى ببرائة المطعون ضده من تهمة إنشاء تقسيم وإقامة بناء بدون ترخيص ، تأسيسا على أنه ليس مالكا للأرض أو البناء ، دون أن ينفي فعل البناء عنه ، فإن الحكم يكون معيبا واجب النقض (٤) .

— كذلك يلاحظ أن تحديد المقصود بالتهمة في جريمة المباني بأنه الباني الذي يتم لحسابه أو لمصلحته إقامة البناء ، يختلف عن وكيل المتهم الذي يباشر أعماله بالكامل بموجب توكيل رسمي عام ، حيث يقوم الوكيل

(٢) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٢ .

(٣) نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٢٦ ملن ٤١٠٥ لسنة ٥٩ قضائية .

— الموسوعة النضبية - الاصدار الجنائي - ملحق رقم (١) ص ٦٦٢ .

(٤) نقض جنائي ١٩٦٧/٥/١٥ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ٢ - ٦٤٨ - ١٢٦ .

بالمباشرة والاشراف على عملية اقامة البناء ، دون الاصيل الذى لا يباشر أو يشرف على عملية اقامة البناء بنفسه ، اذ فى هذه الحالة يكون الاصيل هو المسئول مسئولية كاملة عن تلك الأعمال المخالفة ، طالما تمت فى حدود العقد المبرم بينه وبين الوكيل طبقا للمادة ١٠٥ من القانون المدنى . والقول بغير ذلك يجعل الاصيل يتنصل من المسئولية الجنائية يزعم أن يديه لم تقترب من عملية اقامة البناء ، ويجعل الوكيل يتنصل من المسئولية الجنائية يزعم أن شيئا لم يتم لحسابه أو لمصلحته وبذلك يتهرب الاثنان من العقاب ولا تكون أمام فاعل فى الدعوى (٥) .

ـ ويلاحظ ان الاصيل يظل مسئولا مسئولية كاملة عن عملية اقامة البناء المخالفة للقانون ، التى تمت لحسابه أو لمصلحته ، طالما تمت فى حدود العقد المبرم بينه وبين الوكيل طبقا للمادة ١٠٥ من القانون المدنى ، بصرف النظر عن وجود أو عدم وجود الاصيل داخل أو خارج البلاد ، فى الوقت الذى تمت فيه المباني ، ولا يعفيه من المسئولية الجنائية ، لأن الوكيل ليس الا أداة تنفيذ (٦) ، مع مراعاة حدود وأحكام المادة ١٢ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ .

ـ كذلك يلاحظ ان الدفع بانقطاع صلة التهم بالواقعة الجنائية ، قد يختلط أو يرتبط بدفع آخر هو الدفع بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، وهو من الدفع الموضوعية ، وتتولى محكمة الموضوع الرد عليه ضمن الرد على أدلة الثبوت فى الدعوى ، دون حاجة الى تخصيصه برد منفرد ، ودون النعى عليها بالالتفات عن الرد عليه على استقلال ، ولا يجوز اثارته أمام محكمة النقض .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان النعى بالتفات المحكمة عن الرد على دفاع الطاعنين ، بعدم ارتكاب الجريمة ، وان مرتكبها شخص آخر ، مردود بأن نفى التهمة من أوجه الدفاع الموضوعية ، التى لا تستأهل ردا ، طالما كان الرد عليها مستفادا من أدلة الثبوت التى أوردها الحكم » (٧) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« النعى بالتفات الحكم عن دفاع الطاعن ، بعدم ارتكابه الجريمة ،

(٥) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ .

(٦) راجع عكس ذلك الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٢٧٣ .

(٧) نقض جنائي ١٩٧٨/١١/٢ مجبوعة محكمة النقض ٢٩ - ٦٥٤ - ١٢٧ .

وإن مرتكبها هو شخص آخر ، مردودا بأن نفي التهمة من أوجه الدفاع الموضوعية ، التي لا تستأهل ردا ، طالما كان الرد عليها مستفادا من أدلة الثبوت التي أوردتها الحكم . هذا إلى أنه بحسب الحكم كما يتم تدليله ويستقيم قضاؤه أن يورد الأدلة المنتجة التي لديه ، على ما استخلصه من وقوع الجريمة المسندة إلى المتهم . ولا عليه أن يتعقبه في كل جزئيات دفاعه ، لأن مفاد التفاته عنها أنه أطرحها .

ومن ثم فإن ما يثيره الطاعن في هذا الصدد ، لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا في تقدير الدليل ، وفي سلطة محكمة الموضوع في وزن عناصر الدعوى واستنباط معتقدها ، وهو ما لا يجوز اثارته أمام محكمة النقض ، (٨) .

(٢٢٠) ٢ - الدفع بعدم جواز الإزالة أو التصحيح

لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في المبنى :

تنص المادة ٢٢ مكررا (١) من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« (١) يجب الحكم - فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون - بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة ، بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له ، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بإزالة أو التصحيح . (٢) وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة - يحكم بفراغة إضافية لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكور وقت صدور الحكم . وتؤول حصيلة الفراغة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي بالمحافظة ، وتخصص للصرف منها في أغراضه » (٩) .

وبين من هذه المادة أن الدفع بعدم جواز الإزالة أو التصحيح ، لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في المبنى ، يرتبط بجريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، ومن ثم فهذا الدفع يجد تطبيقا له في مجال قانون المباني ، في الحالة التي لم يخالف فيها المتهم أحكام

(٨) نقض جنائي ١٩٨٠/١٢/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٣١ - ١١٣٢ - ٢١٨ .

(٩) راجع البحث السادس عشر - جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة أو تصحيح الأعمال

المخالفة البند ١٨٢ ص ٥٠٧ .

القانون ، الأمر الذى يوجب على المحكمة بيان عناصر المخالفة المستوجبة للإزالة أو التصحيح ، والا فإن الحكم يكون معيبا واجبا نقضه .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان مخالفة عدم الحصول على رخصة الوارد ذكرها فى المادة الأولى من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتنظيم المبانى (١٠) المادة ٤ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ ، معاقب عليها بمقتضى الشق الأول من المادة ١٨ (المادة ١/٢٢ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) بالفرامة فقط .

أما الحكم بتصحيح الأعمال المخالفة أو هدمها فلا يصح بمقتضى الشق الثانى من المادة المذكورة (المادة ١/٢٢ مكررا (١) من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥) ، الا فى حالة مخالفة أحكام المواد من ٣ الى ١٠ من القانون المذكور (الخاصة بالمخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لقانون المبانى ، أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات - المادة ٣/١٦ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠) .

واذن فاذا كان الحكم قد قضى بتصحيح الأعمال المخالفة ، دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك ، فإنه يكون معيبا واجبا نقضه «(١١)» .

- ويصح الدفع بعدم جواز الحكم بالإزالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبنى ، وذلك فى حالة المتهم الذى لم يخالف أحكام القانون ، سواء من حيث الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لقانون المبانى ، أو قانون الطيران المدنى ١٩٨١/٢٨ ، أو خطوط التنظيم ، أو توفير أماكن مخصصة لايواء السيارات ، عندئذ يكون لهذا الدفع جدواه فى تغيير وجه الراى فى الدعوى .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« ان القانون لا يجيز الحكم بالإزالة ، متى كانت المخالفة مقصورة على إقامة بناء بدون رخصة »

(١٠) راجع البند ١٧ ص ٢٠

(١١) نقض جنائى ١٩٤٧/١/٦ مجموعة التواعد القانونية ٢ - ٤٧١ - ١٣ .

واذن فاذا كان الحكم قد قضى بالغرامة والازالة في جريمة اقامة بناء بدون ترخيص من السلطة القائمة على اعمال التنظيم ، وكان الثابت أن المتهم لم يخالف أحكام القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ (١٢) من ناحية المسافات والابعاد أو غيرها ، فهذا الحكم يكون مخطئا في تطبيق القانون ، ويتمين نقضه فيما قضى به من ازالة أسباب المخالفة» (١٣) .

- ويلاحظ أن الحكم بازالة أو تصحيح أعمال المبانى المخالفة لا تعتبر عقوبات بحتة ، حتى ولو كان فيها معنى العقوبة ، وإنما هي من قبيل اعادة الشيء الى أصله وازالة أثر المخالفة ، ولذلك فإن الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفا للقانون ، لأن وقف التنفيذ لا يكون - بحسب صحيح النصوص التي وضعت له في القانون - الا بالنسبة الى العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقي ، دون التعويضات وسائر أحوال الرد .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« أن وقف التنفيذ لا يكون - بحسب صريح النصوص التي وضعت له في القانون - الا بالنسبة الى العقوبات . فهو اذن لا يجوز في التعويضات ولا في سائر أحوال الرد . فإن الرد بجميع صورته لم يشرع للعقاب والزجر ، وإنما قصد به اعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل الجريمة .

ومتى كان ذلك ، وكانت ازالة المبانى التي تقام مخالفة للقانون ، هي من قبيل اعادة الشيء الى أصله وازالة أثر المخالفة ، فإن الحكم بوقف تنفيذها يكون مخالفا للقانون» (١٤) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« المادة ٥٥ من قانون العقوبات حين نصت على جواز وقف تنفيذ العقوبة عن الحكم في جنابة أو جنحة بالمحبس أو الغرامة ، إنما عنت العقوبات الجنائية بالمعنى الحقيقي ، دون الجزاءات الأخرى التي لا تعتبر عقوبات بحتة ، حتى ولو كان فيها معنى العقوبة .

ولما كان الالتزام بدفع رسوم البلدية ورسوم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة - أفعالا للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم

(١٢) راجع البند ١٨ من ٤١ .

(١٣) نقض جنائي ١٩٥٢/١٠/٢١ مجموعة القواعد القانونية ٤ - ٤٧٤ - ٢٦ .

(١٤) نقض جنائي ١٩٤٥/٤/٣٠ مجموعة القواعد القانونية ١ - ٨٥٥ - ٦٣ .

المباني^(١٥) - لا تعتبر عقوبات بالمعنى المتقدم ؛ اذ المقصود منها هو التمييز والرد ، وان بدا أنها تتضمن معنى العقوبة . ومن ثم فان الحكم المطعون فيه اذ قضى بوقف تنفيذها دون تمييز بينها وبين عقوبة الغرامة المقتضى بها ، يكون قد اخطأ صحيح القانون ، مما يستوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالفاء ما قضى به من وقف تنفيذها ،(١٦) .

(٢٢١) ٣ - الدفع ببطالان محضر جمع الاستدالات في المباني:

تنص المادة ١/١٤ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٩٢/٢٥ على أنه :

« يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدین الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ، ولو لم يكن مرخصاً بها ، واثبات ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها »(١٧) .

وبين من هذه الفقرة أنه يمكن تعريف محضر جمع الاستدالات في المباني بأنه المحضر الذي يحضره أحد مأموري الضبط القضائي الذين عددهم الفقرة ، وهم رؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدین الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية ، في سبيل الاطمئنان الى ما تسفر عنه الاستدالات التي يقوم بها ، وانها انضطت وفق ما يوجبه قانون المباني ، لاثبات جميع الاجراءات التي يقوم بها مأمور الضبط القضائي ،(١٨) .

لما عن حجة محضر جمع الاستدالات في الاثبات بصفة عامة ، فهي قاصرة على البيانات التي تتعلق بما قام به مأمور الضبط القضائي او شاهد

(١٥) راجع البند ٢١ ص ٤٥ .

(١٦) نقض جنائي ١٩٦٣/١٢/٢ مجوعة محكمة النقض ١٤ - ٣ - ٨٦٥ - ١٥٦ .

(١٧) راجع المبحث الرابع عشر - جريمة افعال الماملين بجهاز التفتيش الفني على اعمال البناء او جهاز الضبط القضائي لمخالفات البناء البنود ١٧٤ - ١٨٠ ص ٤٨٩ - ٥٠٣ .

- قارن المادتين ٢٣ و ٢٤ من قانون الاجراءات الجنائية .

(١٨) الدكتور مأمون محمد سلامة في « قانون الاجراءات الجنائية معلقاً عليه باللغة

واحكام النقض » ط ١ ص ١٩٨٠ ص ١٧٧ .

حصوله أمامه من ذوى الشأن الشاكي والمشكل فى حقه • أما ما تلقاه عنهما فى حدود سلطته واختصاصه ، ومجال اهدار تلك الحجية فى الاثبات ، إنما يكون عن طريق الادعاء بالتزوير • أما البيانات الأخرى التى يدونها المأمور نقلا عن ذوى الشأن ، فمجال اهدار حجيتها فى الاثبات ، إنما يكون بكافة طرق الاثبات القانونية ، كأن يثبت المأمور أية بيانات على لسان ذوى الشأن • فهذه البيانات لا يكون لها الحجية المطلقة التى أسبغها القانون على الورقة الرسمية ، وإنما تكون خاضعة فى ذلك للمناقشة والتمحيص وقابلة لإثبات العكس بكافة الطرق دون حاجة لسلوك طريق الطعن بالتزوير(١٩) •

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« مناط رسمية الورقة فى معنى المادتين ٣٩٠ ، ٣٩١ من القانون المدينى (المقابلتين للمادتين ١٠ ، ١١ من قانون الاثبات ٢٥ لسنة ١٩٦٨) أن يكون محررها موظفا عموميا مكلفا بتحريرها بمقتضى وظيفته ، وهى حجة بما دون فيها من أمور قام محررها فى حدود مهمته أو وقعت من ذوى الشأن فى حضوره •

ومن ثم فإن محضر جمع الاستدلال الذى حرره أحد رجال الشرطة بناء على شكوى قدمت اليه ، وأثبت فيها ما أدلى به ذوى الشأن من أقوال أمامه فيها ، يعتبر بهذه المثابة من المحررات الرسمية •

ولا محل للقول بوجود أن يكون من يتولى تحرير الورقة الرسمية مختصا فيما يدلى به ذوى الشأن من أقوال أمامه ، أو له دراية بفحوى هذه الأقوال ، اكتفاء بأن يكون الموظف العام مختصا بكتابتها من حيث طبيعتها ، وأن يراعى الأوضاع القانونية المطلوبة فى تحريرها »(٢٠) •

وفى مجال جرائم المباني يجب أن يتضمن محضر جمع الاستدلال الهندسى المحرر بمعرفة مهندس التنظيم بوحدة الإدارة المحلية أى الخى المختص - بصفته مأمور الضبط القضائى المختص - ماهية أعمال البناء المخالفة وما إذا كانت تدخل أو لا تدخل ضمن أى مجموعة من مجموعات البناء الأربع المحظورة وهى : انشاء المباني الجديدة ، أو اقامة الأعمال ، أو أعمال التوسيع

(١٩) راجع المؤلف فى « دعوى التزوير الفرعية » - فى المواد الجنائية من التقرير بالتزوير
 آل الطعن بالنقض - ط ١ ص ١٩٩٢ البند ٩ ص ٢٩ •
 (٢٠) نقض مدنى ١٩٧٨/٥/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ١ - ١٣١٥ - ٢٥٧ •
 - نقض مدنى ١٩٧٨/١١/٨ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٢ - ١٩٦٩ - ٣٢٦ •

أو التعمية أو التعديل أو التدعيم أو الهمم ، أو التشطيطات الخارجية ، وذلك بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجرية البناء بدون ترخيص^(٢١) .

كذلك يجب أن يتضمن محضر جمع الاستدالات الهندسي كيفية إجراء أعمال البناء المخالفة ، وتقدير قيمتها ، والا فإن الحكم الذى يخلو من بيان ذلك أو يستند الى محضر ضبط جاء فى عبارة مبهمه ، لا يمكن الوقوف منها على التهمة المسندة الى المتهم ، يكون مشوبا بالقصور ، لأنه يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وايداء كلمتها عند اثارة الدفع ببطلان محضر جمع الاستدالات فى المباني ، الأمر الذى يتعين معه نقض الحكم المطعون فيه والاحالة ، دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن بالنقض فى حكم المباني .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث ان الحكم الابتدائي - المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى على قوله :

« وحيث ان الواقعة تخلص فيما أثبتته مهندس التنظيم بالوحدة المحلية لمدينة ومركز شبين الكوم ، والمتضمن ان المتهم أقام البناء المبين تحديدا بالمحضر بدون ترخيص ، مخالفا بذلك القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .

وحيث ان الاتهام المسند الى المتهم ثابت قبله كافيا ، تأسيسا على ما ورد بمحضر المخالفة سالف الذكر ، وتضمنن المحكمة الى صحته ، لاسيما وأن المتهم لم يقدم ما يدرا الاتهام عنه بدفاع مقبول ، ومن ثم يتعين القضاء بمعاقبة المتهم بالمواد ١ ، ٤/١ ، ٥ ، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وعملا بالمادة ٢/٣٠٤ ج ، » .

ولما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان واقعة الدعوى ، ومشتتمل المحضر الهندسي الذى عول عليه فى قضائه بإدانة الطاعن ، بما يوضح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها وتقدير قيمتها .

وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة

التي استند اليها ، وبيان مؤداها بيانا كافيا يتضح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتضت بها المحكمة ، فان الحكم المطعون فيه اذ لم يورد الواقعة وأدلة الثبوت التي يقوم عليها قضاؤه ، ومؤدى كل منها فى بيان كاف يكشف عن مدى تأييده واقعة الدعوى ، فانه يكون مشوبا بالقصور - وهو ما يتسع له وجه الطعن - مما يعجز محكمة النقض عن اعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقا صحيحا على واقعة الدعوى ، وأن تقول كلمتها فى شأن ما يشتره الطاعن بوجه الطعن .

لما كان ما تقدم ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة « (٢٢) » .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« وحيث ان الحكم الابتدائى - المأخوذ بأسبابه بالحكم المطعون فيه - قد اقتصر فى بيانه لواقعة الدعوى وأدلة ثبوتها على قوله :

« حيث ان النيابة العامة أسندت الى المتهم - (هكذا) - الاتهام المبين وصفا بالأوراق - وطلبت ادانته على النحو الثابت ب قيد الأوراق بسواد الاتهام » .

وحيث ان التهمة ثابتة قبل المتهم : من الأوراق ومن شهادة محرر المحضر الثابتة بمحضر ضبط الواقعة ، والتي تطمئن المحكمة الى ما جاء بها - الأمر الذى يتعين معه ادانة المتهم طبقا لما جاء بمواد الاتهام » .

« لما كان ذلك ، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الاجراءات الجنائية قد

-
- (٢٢) نقض جنائى ١٩٩١/٣/٢٦ طعن ١٦٥٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٨٩/١١/٢١ طعن ٤٥٢٠ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩٠/٤/٥ طعن ٨٤٤١ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩٠/١٠/١٤ طعن ١٥٦٥٤ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٣ طعن ٢٩٨٥٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٩ طعن ١٢٠٥٤ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٩ طعن ١٢٠٥٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٠ طعن ١٢٣٠٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٣ طعن ١٢٣٤٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٣٨٩ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٢٩ طعن ٣٢٧٩ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١٠/٣١ طعن ٤٢٢٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٤ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائى ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٢٠٩٦ لسنة ٥٩ قضائية

لأوجب أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للمعقوبة
رباناً تتحقق به أركان الجريمة ، والظروف التي وقعت فيها ، والأدلة التي
استخلصت منها المحكمة الإدانة ، حتى يتضح وجه استدلالها بها ، وسلامة
مأخذها ، تمكيناً لمحكمة النقض من مراقبة صحة التطبيق القانوني على
الواقعة كما صار اثباتها في الحكم ، والا كان قاصراً .

وإذا كان الحكم المظنون فيه قد اقتصر على الإحالة إلى معضض ضبط
الواقعة ، ولم يورد مضمونه ، ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة
بمناصرها القانونية جميعها ، فضلاً عن اغفاله بيان قيمة أعمال البناء محل
اللائهم وكيفية إجرائها ، وهو بيان جوهري - في خصوص هذه الدعوى -
لما له من أثر في توافر العناصر القانونية للجريمة التي ادّيت بها المظنون
ضدها ، فإن الحكم المظنون فيه يكون مشوباً بالقصور - الذي له الصدارة
على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون ، إذ يعجز محكمة النقض عن
أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى ، وإبداء
كلمتها في شأن ما تثيره الطاعة من وجه مخالفة القانون .

لما كان ما تقدم . فإنه يتعين نقض الحكم المظنون فيه والإعادة ، دون
حاجة لبحث باقي أوجه الطعن « (٢٣) » .

- ويلاحظ أن من خصائص الدفع ببطان معضض جمع الاستدلالات
في المباني ، أنه من الإجراءات السابقة على المحاكمة ، وبالتالي يتعين التمسك
به - أمام محكمة الموضوع ، ولا تجوز إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض ،
ويكون غير مقبول .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

-
- (٢٣) ناهي جنائي ١٩٩١/١١/٣ طعن ١٤١٨٢ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ٤١٧٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٠ طعن ١٤١٧٩ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/١٧ طعن ١٤١٥٨ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٢٥ طعن ٥٤٩٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١١/٢٨ طعن ٥٢٢٨ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٢/١١/٢٨ طعن ٥٩٥٣ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٤ طعن ١٢٧٦٧ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/٨ طعن ١٥٥٢٥ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٢/١٢/١٢ طعن ١٢٠٥٩ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/١٢/١٢ طعن ١٢٠٦٠ لسنة ٥٩ قضائية

« لما كانت الطاعة لم تدفع أمام محكمة الموضوع ببطلان محضر الضبط ، فإن هذا الوجه من النعى يكون غير مقبول ، لما هو مقرر من أن الدفع ببطلان اجراء من الاجراءات السابقة على المحاكمة ، لا تجوز اثارته لأول مرة أمام محكمة النقض . هذا فضلا عن أنه ليس في اغفال اثبات محرر محضر الضبط بعض بيانات البطاقة الخاصة بالشهادة ما يعيبه محضره ، ومن ثم فإن ما تنعاه الطاعة في هذا الصدد لا يكون له وجه ولا يستد به » (٢٤) .

٢٢٢) ٤ - الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية :

تنص المادة ١/٤ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ ، المستبدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه :

« لا يجوز انشاء مبان ، أو اقامة أعمال ، أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها ، أو اجراء أية تشطيبات خارجية مما تهدم اللاتحة التنفيذية ، الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو اخطارها بذلك ، وفقا لما تبينه اللاتحة التنفيذية لهذا القانون » .

وتنص المادة ٢٤ من قرار وزارة الاسكان والتعمير ١٩٧٧/٢٢٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني على أن :

« التشطيبات الخارجية : هي تغطيات واجهات المباني القائمة ، سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه ، بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أو الحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش ، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات » .

وبين من هاتين المادتين ان المقصود بالتشطيبات الخارجية هنا المجموعة الرابعة من مجموعات أعمال البناء الأربع المحظور اقامتها بدون ترخيص ، والتي تكون العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجرمة البناء بدون ترخيص (٢٥) . وبمعنى آخر يقصد بالتشطيبات الخارجية هنا التشطيبات اللازمة للمباني القائمة دون المباني الجديدة . ففي الأولى يحتاج صاحب الشأن

في ترخيص مستقل لاجرائها ، أما في الثانية فلا يحتاج صاحب الشأن الى ترخيص مستقل لاجرائها ، لأن المفروض أن ترخيص البناء قد تضمنها :

- والفرض من المظهر المنصوص عليه هنا هو ما يترتب على اجراء التشطيبات الخارجية - التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون بدون ترخيص - من آثار على جمال وتنسيق الواجهات ، حيث يجب مراعاة جمال العمارة والمحافظة على جمال المدينة . وقد عبرت المذكرة الايضاحية للقانون عن هذا الفرض بقولها : « لما لذلك من أثر على جمال وتنسيق الواجهات » (٢٦) . ثم ان المباني القائمة قد تكون واقعة خارج خطوط التنظيم ومطلوب بقاؤها على حالها حتى تزول ، ومن ثم فلا يسوغ اجراء أية تشطيبات خارجية بشأنها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الحزاة العامة تبعاً لذلك (٢٧) .

- وأنواع التشطيبات الخارجية التي حددتها اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ ثلاثة هي :

- ١ - تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة .
- ٢ - تكسية واجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة .
- ٣ - أعمال الحليات أو الكرائيش .

- ويقصد بالنوع الأول تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة سواء كانت تلك المباني مطلة على الطريق العام أو غير مطلة عليه . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالي ١٩٧٦/١٠٦ الطريق العام بأنه : « الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للدولة ، والمخصص للمرور العام ، ويستعمله الأفراد للوصول الى مساكنهم أو محال أعمالهم » . والطريق الخاص : « وهو الحيز أو الأرض الفضاء ، المملوكة للأفراد ، والذي يصده شخص أو عدة اشخاص للوصول الى مبانيهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام » (المادة ٢٤) (٢٨) . ويلاحظ أن اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ لم تحدد نوعاً معيناً من البياض المستعمل في تغطية واجهات المباني القائمة ، بل أطلقت الأمر بقولها : « البياض بأنواعه المختلفة » (المادة ٢) (٢٩) .

(٢٦) راجع الفقرة التشريعية اعداد التاسع (سبتمبر سنة ١٩٧٦) ص ٤٢٥٠ .

(٢٧) نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ مجموعة محكمة النقض ١١ - ٢ - ٥٧٤ - ١٠٩ .

- نقض جنائي ١٩٦٠/٦/١٤ طين ١٨١٥ لسنة ٢٩ قضائية .

(٢٨) راجع الفقرة التشريعية العدد الثالث مارس ١٩٧٨ ص ١٥١٩ .

(٢٩) راجع قرار وزارة الاسكان ١٩٨٣/٣٥٧ باللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل

- ويقصد بالنوع الثانى تكتسية وإجهات المباني القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة . وقد ذكرت اللائحة التنفيذية لقانون المباني المعدل ١٩٨٣/٣٠ أنواع التكسيات بالمحجر الصناعى أو المحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت . ويلاحظ أن هذه الأنواع واردة على سبيل التمثيل وليس على سبيل المحصر لقول اللائحة : « أو أية تكسيات أخرى » .
(المادة ٢) *

- ويقصد بالنوع الثالث أعمال الحليات أو الكرائيش . ويمكن تعريف أعمال الحليات بالديكورات الخارجية (décor ations) التى قد تحتاج الى اجراء بعض الهدم ومن ثم فقد تؤثر على سلامة المبنى . أما الديكورات الداخلية التى لا تحتاج الى اجراء أية هدم وبالتالي لا تؤثر على سلامة المبنى فلا تندرج فى هذا النوع (٣٠) . وقد عرفت اللائحة التنفيذية لقانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ أعمال الكرائيش بقولها : « الكرائيش هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط » (المادة ٢٤) (٣١) . *

- ويجوز الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية مجالا له فى التطبيق فى الحالة التى يعرض فيها مهندس التنظيم المختص بالحى بصفته مأمورا لضبط القضائى مضى جمع الاستدلالات على أساس ان التشطيبات الجارية اجراءها هى من نوع التشطيبات الخارجية بالمعنى السالف ، التى لا يجوز اجراءها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، يستطيع المتهم نفي التهمة عن نفسه عندئذ عن طريق الدفع بعدم مسئوليته الجنائية لكون التشطيبات محل الاتهام هى من نوع التشطيبات الداخلية بالمعنى السالف ، التى لا يستلزم قانون المباني لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك ، ويطلب من المحكمة الجنائية تحقيق دفاعه عن طريق تدب خبير فى الدعوى ، تكون مأموريته الانتقال الى المزمحل الاتهام لمعاينتها على الطبيعة ، وبينان ماهية التشطيبات التى اجراها المتهم ، وما اذا كانت من نوع التشطيبات الخارجية المحظور اجراءها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، أم انها من نوع التشطيبات الداخلية التى لا يستلزم القانون لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك . كذلك تملك المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها تدب خبير فى الدعوى دون طلب المتهم تحقيقا لوجه العدالة *

(٣٠) الأستاذ حامد الشريف المرجع السابق ص ٣٧٣ .

(٣١) راجع الفقرة التفسيرية العدد الثالث (مارس سنة ١٩٧٨) ص ١٠٢٢ .

(٢٢٣) ٥ - الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات :

تنص المادة ٩ من قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :

« (١) اذا مضت سنة واحدة على منح ترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديد الترخيص . ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط ، تبدأ من انقضاء السنة الأولى - ويتيح في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية » .

(٢) وفي تطبيق حكم هذه المادة ، لا يعتبر شروعاً في التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات » .

ويبين من هذه المادة انه يمكن تعريف أعمال حفر الأساسات بأنها الأعمال التي تعنى إزالة ما هو قائم تحت سطح الأرض . ويقترب الحفر بهذا المعنى من الهدم الذي يعنى إزالة المبني القائم فوق سطح الأرض . ولعل السبب في عدم اشارة المشرع الى أعمال الحفر بجانب أعمال الهدم ، أن أعمال الحفر لا تتم لذاتها أى الحفر لمجرد الحفر ، وانما تتم تنفيذا لأى عمل من الأعمال التي تشملها المجموعة الثالثة من أعمال البناء ، وهي التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، وبالتالي ينسحب الترخيص الصادر بشأنها على أعمال الحفر .

وتختلف أنواع الأساسات التي تتعلق بالمباني المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك : مثل الأساسات العادية ، والأساسات المسلحة ، والأساسات الطوب أو الصلب أو الخشب . وبمثل الأساسات المستمرة أو المنفصلة أو المتصلة أو الميكانيكية أو غيرها .

وتختلف طريقة حفر الأساسات التي تتعلق بالمباني المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك : مثل الحفر باليد والمناولة باليد أو بالمجمل والغلق والجردل ، أو الحفر بواسطة مزلقان أو مدرج داخل الحفر ، أو الحفر بالحزام الآلى المتحرك أو بالجرارات ذات الجنزير أو العجل الكاوتشوك أو البلدوزر وغيرها(٣٢) .

ويجد الدفع بعدم مسئولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسيات مجالا له في التطبيق في الحالة التي يحذر فيها مهتمس التنظيم المختص بالحى بصفته مأمورا للضبط القضائي محضر جمع الاستدلالات على أساس ان أعمال الحفر الجارى اجراؤها هى من نوع أعمال الحفر المتعلقة بالأساسيات بالمعنى السالف ، التى لا يجوز اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك(٣٣) .

عندئذ يستطيع المتهم نفى التهمة عن نفسه عن طريق الدفع بعدم مسئوليته الجنائية لعدم تعلق الحفر محل الاتهام بالأساسيات بالمعنى السالف المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك . وانما يتعلق الحفر بأغراض أخرى لا يستلزم قانون المباني لاجرائها الحصول على ترخيص بذلك ، مثل : الحفر للتطهير والازالة ، والحفر لتحقيق مناسيب أو ميول أو تسوية ، والحفر لتوسيع جزء من الموقع لبدروم أو حمام سباحة أو لآى غرض تصميمى يقتضى عمل مناسب عميقة . ويطلب من المحكمة تحقيق دفاعه عن طريق ندب خبير فى الدعوى ، تكون مأموريته الانتقال الى العين محل الانهزام لمعاينتها على الطبيعة ، وبيان ماهية أعمال الحفر التى اجراها المتهم ، وما اذا كانت من نوع الحفر المحظور اجراؤها الا بعد الحصول على ترخيص بذلك ، أم أنها من نوع الحفر الذى لا يستلزم القانون لاجرائه الحصول على ترخيص بذلك . كذلك تملك المحكمة الجنائية من تلقاء نفسها ندب خبير فى الدعوى دون طلب من المتهم تحقيقا لوجه العدالة .

المبحث الخامس دفع آخرى

(٢٢٤) تمهيد :

قسّمنا الدفع الجنائية في المباني الى خمسة أنواع هي : عدم الاختصاص ، انقضاء الدعوى ، موانع المسؤولية ، نفى التهمة ، دفع آخرى .

وتكلمنا في المبحث الأول عن النوع الأول وهو الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص في المباني ، وهذه الدفع أربعة هي : الدفع بعدم الاختصاص الولائي ، الدفع بعدم الاختصاص النوعي ، الدفع بعدم الاختصاص المحلي أو المكاني ، الدفع بعدم الاختصاص الشخصي ، وذلك على التفصيل السالف ...

وتكلمنا في المبحث الثاني عن النوع الثاني وهو الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المباني ، وهذه الدفع ثلاثة هي : الدفع بانقضاء الدعوى بوفاء المتهم ، الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة ، الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا في المبحث الثالث عن النوع الثالث وهو الدفع المتعلقة بموانع المسؤولية في المباني ، وهذه الدفع اثنان هما : الدفع بعدم مسؤولية الجاني لتوافر حالة الضرورة ، والدفع بعدم مسؤولية الجاني للجنون والعاهة العقلية ، وذلك على النحو السالف ...

وتكلمنا في المبحث الرابع عن النوع الرابع وهو الدفع المتعلقة بنفى التهمة ، وهذه الدفع خمسة هي : الدفع بانقطاع صفة التهمة بالواقعة الجنائية أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة ، الدفع بعدم جواز الازالة أو التصحيح لعدم مخالفة الاشتراطات القانونية في البناء ، الدفع بطلان محضر جمع الاستدلالات في المباني ، الدفع بعدم مسؤولية المتهم لكون التشطيبات داخلية ، الدفع بعدم مسؤولية المتهم لعدم تعلق الحفر بالأساسات ، وذلك على النحو السالف ...

ونتكلم في المبحث الخامس عن النوع الخامس وهو الدفع الأخرى ،

وهي أربعة : الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم ، الدفع بتوافر العذر المخفف لصغر سن المتهم ، الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة فرعية أو فى دعوى أخرى فى المبانى ، الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده .

وسوف نتناول شرح كل دفع فى بند مستقل على التوالى . . .

(٢٢٥) ١ - الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم :

تنص المادة ٥ من قانون العقوبات على أن :

- ٥ (١) يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها .
- (٢) ومع هذا اذا صدر بعد وقوع الفعل ، وقبل الحكم فيه نهائيا ، قانون أصلح للمتهم ، فهو الذى يتبع دون غيره .
- (٣) واذا صدر قانون بعد حكم نهائى ، يجعل الفعل الذى حكم على المجرم من أجله ، غير معاقب عليه ، يوقف تنفيذ الحكم وتنتهى آثاره الجنائية .

(٤) غير أنه فى حالة قيام إجراءات الدعوى ، أو صدور حكم بالادانة فيها ، وكان ذلك عن فعل وقع مخالفا لقانون ينهى عن ارتكابه فى فترة محددة ، فان انتهاء هذه الفترة لا يحول دون السير فى الدعوى ، أو تنفيذ العقوبات المحكوم بها .

وبين من هذه المادة أنه يمكن تعريف القانون الأصلح للمتهم ، بأنه القانون الذى ينشئ للمتهم مركزا أو وضعاً يكون أصلح له من القانون القديم ، وشرط تطبيق هذا القانون الأصلح هو أن يكون قد صدر قبل الحكم نهائيا على المتهم . واذا كانت الواقعة قد جرت فى ظل قانون معين ، قبل سريان قانون مشدد ، فانها تظل محكومة بالعقوبة المقررة فى القانون الأول ، قبل تعديلها بالقانون الثانى . ويحق لمحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها ، اذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل صدور حكم بات ، قانون يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم ، فى طعن منظور أمامها .

ويجد الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم بعض التطبيقات العملية له فى مجال جرائم المبانى ، فى الحالات التى يصدر فيها قانون جديد ينشئ مركزا أو وضعاً يكون أصلح للمتهم من القانون القديم ، وذلك قبل صدور الحكم نهائيا على المتهم .

**- صدور قانون جديد لا يعجز ازالة المباني المخالفة
يعتبر قانونا جديدا اصلح للمتهم
في حالة الحكم بالازالة طبقا للقانون القديم :**
وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كانت الجريمة المنسوبة الى المتهم « اقامة بناء على ارض معلنة
للتقسيم » قد وقعت في ٢٢ يولية سنة ١٩٥١ ، فان خطأ الحكم فيما قضى
به من عقوبة الازالة ، يصبح غير ذي موضوع بصدر القانون رقم ٢٥٩
سنة ١٩٥٦ . »

ومن ثم افن المحكمة - اذ تجتزئ بيان وجه العيب في الحكم المطعون
فيه - لا يسعها ازاء صدر القانون المذكور ، الا أن تقضى عملا بنص
المادة ٢/٤٢٥ من قانون الاجراءات الجنائية (المادة ٣٥ من القانون ١٩٥٩/٥٧
حاليا) بنقض الحكم نقضا جزئيا فيما قضى به من تأييد الحكم بالازالة » (١) .

**- حق محكمة النقض في نقض الحكم من تلقاء نفسها
اذا صدر به الحكم قانون اصلح .
لا يؤتم اقامة المبني قبل الحصول على موافقة
لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء (قبل الفائها) (٢) :**
وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« اقامة مبنى تزيد قيمته على خمسة آلاف جنيه ، قبل الحصول على
موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء ، تكون قد أضحت فعلا غير مؤتم
بالنسبة لكافة مستويات الاسكان عدا الفاخر ، ويكون القانون الجديد ١٣٦
لسنة ١٩٨١ المشار اليه - بهذه المثابة - اصلح للمتهم من هذه الناحية ،
متى ثبت ان البناء محل الاتهام ليس من المستوى الفاخر » (٣) .

**- حق محكمة النقض في نقض الحكم من تلقاء نفسها ،
بعد صدور قانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤ ،
وقبل صدور حكم بات في جريمة البناء بدون ترخيص ،**

(١) نقض جنائي ١٩٥٨/٥/٦ مجموعة محكمة النقض ٩ - ٢ - ٤٧٨ - ١٢٩ .
(٢) التيبت بالمادة ١٢ من قانون الاسكان المعدل ١٩٨١/١٣٦ .
(٣) نقض جنائي ١٩٨٢/١٠/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣٢ - ٧٧٢ - ١٥٨ .

ليتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم من القانون القديم :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كانت المادة ٣٥ من القانون ٥٧ لسنة ١٩٥٩ المعدل في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض ، تخول لمحكمة النقض أن تنقض الحكم من تلقاء نفسها ، إذا صدر بعد الحكم المطعون فيه قانون يسرى على واقعة الدعوى . وكان القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر يتحقق به معنى القانون الأصلح للمتهم في حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، إذ ينشئ للطاعن وضعا أصح له من القانون الملغى ، بما اشتملت عليه أحكامه من إعفاء عقوبة الغرامة المقررة للجريمة المسندة إليه ، متى كانت الأعمال المخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه ، إذا ما تحققت موجباته . »

فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه ، حتى تتاح للطاعن فرصة محاكمته من جديد على ضوء أحكام القانون ٥٤ لسنة ١٩٨٤ سالف الذكر » (٤) .

- اجازة القانون ١٩٨٢/٣ وقف تنفيذ العقوبة ،

يجاب القانون ١٩٨٣/١١٦ وقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة ،

يعتبران أصلح للمتهم من القانون ١٩٦٦/٥٣ ،

وتقتضيان النقض والاحالة لتحقيق ذلك :

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« وحيث انه يبين من الأوراق ان الحكم المطعون فيه قد دان الطاعن بجريمة اقامة بناء على ارض زراعية بغير ترخيص . وقضى بمعاقبته - وفقا للمادة ١٠٧ مكررا (ب) من القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، المعدل بالقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ باعتباره القانون الذى يحكم الواقعة لحصولها فى ظل سريان أحكامه - بالمحبس مع الشغل لمدة أسبوعين وغرامة مائتى جنيه وإزالة أسباب المخالفة . »

لما كان ذلك ، وكانت المادة ١٠٧ مكررا سالفة الذكر قد نصت على أن « يحظر بغير ترخيص من وزارة الزراعة اقامة أية مبان أو منشآت فى

الأراضي الزراعية عدا الأراضي التي تقع داخل كردون المدن ، وتلك المخصصة لخدمتها أو مسكنها لمالكها . . . »

ونصت **المادة ١٠٧ مكررا (ب)** على معاقبة من يخالف أحكام هذه المادة بغرامة لا تقل عن مائتي جنيه ولا تزيد على خمسمائة جنيه عن الفدان الواحد موضوع المخالفة أو الجزء منه ، فضلا عن الحكم بالازالة على نفقة المخالف . كما حظرت الأمر بوقف تنفيذ العقوبة .

وإذ كان **قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢** ، والمجمول به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ٢٥ فبراير سنة ١٩٨٢ ، قد استثنى في المادة الثانية من مواد إصداره بعض الحالات من الحظر الذي فرضه على إقامة المباني في الأراضي الزراعية . كما أنه ضمن الفقرة الثانية من المادة ٦٧ منه العقاب المقرر لجريمة البناء على الأراضي الزراعية بدون ترخيص ، فقد خلا من النص على حظر وقف تنفيذ العقوبة ، الأمر الذي يفيد جواز الأمر بذلك .

لما كان ذلك ، وكان **القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣** بتعديل قانون الزراعة الرقيم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، قد صدر وعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية في ١١ من أغسطس سنة ١٩٨٣ ، ونص في المادة ١٥٢ منه على استثناء حالات معينة من الحظر المقرر على إقامة المباني في الأراضي الزراعية . كما نص في الفقرة الأخيرة من المادة ١٥٦ منه على أن « توقف الإجراءات والدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على الأرض الزراعية في القرى ، قبل تحديد الحيز العمراني لها ، بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمراني ، إذا كانت المباني داخلية في نطاق الحيز العمراني للقرية » .

لما كان ذلك ، وكان الأصل المقرر في القانون على مقتضى **الفقرة الأولى من المادة الخامسة من قانون العقوبات** ، هو أن يعاقب على الجرائم بمقتضى القانون المعمول به وقت ارتكابها ، إلا أن عجز تلك الفقرة ينص على أنه : « ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا ، قانون أصح للمتهم ، فهو الذي يتبع دون غيره » . وكانت **الفقرة الثانية من المادة ٣٥ من قانون حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض الصادر بالقانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩** تخول هذه المحكمة - محكمة النقض - أن تنقض الحكم لمصلحة المتهم من تلقاء نفسها ، إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل في الدعوى بحكم بات ، قانون أصح للمتهم .

واذ كان كل من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ و ١١٦ لسنة ١٩٨٣ الصادران بعد الحكم المطعون فيه ، بما أوردها من استثناءات ، وما اشتمل عليه الاول من اجازة وقف تنفيذ العقوبة ، وما اوجبه الثاني من وقف الاجراءات والدعاوى المرفوعة ، اذا ما تحققت موجبات ذلك ، يتحقق به معنى القانون الاصلح للمتهم - الطاعن - فى حكم المادة الخامسة من قانون العقوبات ، اذ انشأ له مركزا قانونيا اصلح ، بما تضمنه كلا القانونين من استثناءات من الحظر اذا ما تحققت موجباته ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه .

لما كان ما تقدم ، وكان البحث فى مدى توافر شروط انطباق كل من القانونين سالفى الذكر ، يقتضى تحقيقا موضوعيا تنحسر عنه وظيفة محكمة النقض ، فانه يتعين أن يكون النقض مقرونا بالاحالة ، وذلك دون حاجة للبحث فيما يثيره الطاعن فى أسباب طعنه (٥) .

كذلك تقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« لما كان ذلك ، وكان البين من مطالعة الأوراق ، ان محكمة جنح أبو حمص الجزئية ، قد قضت بحبس الطاعن سنة مع الشغل ، وتغريمه مائتى جنيه عن كل فدان او كسوره . ثم قضت محكمة الاعادة بتعديل الحكم المستأنف بحبس الطاعن ستة أشهر مع الشغل ، وتغريمه عشرة آلاف جنيه ، مع ايقاف تنفيذ عقوبة الحبس لمدة ثلاث سنوات ، تاسيسا على أن القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ اصلح لمتهم .

لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانونين رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٣ ، ورقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ - الذى يحكم الواقعة - يعاقب بالحبس ، والغرامة التى لا تزيد على خمسمائة جنيه عن كل فدان او جزء من الفدان ، كل من جرف أرضا زراعية . كما حظر على القاضى ايقاف تنفيذ العقوبة بشقيها . ثم صدر القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ - قبل صدور حكم نهائى فى الواقعة - فزاد من عقوبة الغرامة الى حد أدنى عشرة آلاف جنيه ، وحظر ايقاف تنفيذ عقوبة الغرامة فقط .

وكانت واقعة الدعوى قد جرت قبل مريان أحكام القانون رقم ١١٦

(٥) نقض جنائى ١٩٨٤/١١/٢٧ طعن ٩٨٨ لسنة ٥٤ قضائية .
- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجنائى - ملحق رقم (٣) ص ٧٨٩ .

للسنة ١٩٨٢ ، فانها تظلي محكمة بالفراغة المقررة فى القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ، المعدل بالقانونين رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٢ ، ورقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ باعتبارها الاصلح للطعن ؛ كما ان الطاعن يفيد مما اجزاه القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ من ايقاف تنفيذ عقوبة الحبس ، وذلك بالتطبيق لاحكام المادة الخامسة من قانون العقوبات . وكان الحكم المطعون فيه قد زاد من عقوبة الفرامة ، فانه يكون قد اخطا فى تطبيق القانون .

لما كان ذلك ، وكان العيب الذى شاب الحكم مقصورا على الخطا فى تطبيق القانون ، فانه يتعين حسب القاعدة الاصلية المنصوص عليها المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ بشأن حالات واجراءات الطعن امام محكمة النقض ، ان تصحح هذه المحكمة الخطا ، وتحكم بمقتضى القانون بجعل عقوبة الفرامة المقتضى بها خمسمائة جنيه عن مساحة الارض موضوع الجريمة ، والتي تقل عن الفدان الا انه ازاء قضاء الحكم الابتدائى بتفريم الطاعن مائتى جنيه ، فلا مناص من تصحيح الحكم بالنزول بعقوبة الفرامة الى هذا المقدار المقتضى به ، حتى لا يضار الطاعن باستئنافه ، وتأييده فيما عدا ذلك (٦) .

٢٢٦) ٢ - الدفع يتوافر العذر لصفر سن المتهم :

تنص المادة ١٥ من قانون الاحداث ١٩٧٤/٣١ على انه :

١) اذا ارتكب الحدث الفى تزيد سنه على خمس عشرة سنة ولا تجاوز ثمانى عشرة سنة ، جريمة عقوبتها الاعدام او الاشغال الشاقة المؤبدة ، يحكم عليه بالسجن مدة لا تقل عن عشرة سنوات . واذا كانت العقوبة الاشغال الشاقة المؤقتة يحكم بالسجن .

٢) واذا كانت الجناية عقوبتها الاشغال الشاقة المؤقتة او السجن ، تبدل هذه العقوبة بعقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة اشهر . واذا كانت عقوبتها السجن تبدل العقوبة بالسجن مدة لا تقل عن ثلاثة اشهر . وفى جميع الاحوال لا تزيد على ثلث الحد الاقصى للعقوبة المقررة للجريمة . ويجوز للمحكمة بدلا من الحكم على الحدث باحدى هذه العقوبات ان تحكم بايداعه احدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية مدة لا تقل عن سنة طبقا لاحكام هذا القانون .

(٦) نقض بتبائى ٢٩/١٠/١٩٩٠ طعن ٨٠٥٠ لسنة ٥٨ قضائية
ب- الموسوعة الذهبية - الاصدار الجائى - ملحق رقم (٦) ص ٥٧٨ .

(٣) أما إذا ارتكب الحدث جنحة يجوز الحكم فيها بالحبس ، فللمحكمة بدلا من الحكم بالعقوبة المقررة لها ، أن تحكم عليه بأحد التدبيرين الخامس أو السادس المنصوص عليهما في المادة ٧ من هذا القانون » .

وتنص المادة ٧ من ذات القانون على أنه :

« فيما عدا المصادرة واغلاق المحل ، لا يجوز أن يحكم على الحدث الذي لا تجاوز سنه خمس عشرة سنة ويرتكب جريمة ، أية عقوبة أو تدبير مما نص عليه في قانون العقوبات ، وإنما يحكم عليه بأحدى التدابير الآتية :

- (١) التوبيخ .
- (٢) التسليم .
- (٣) الإلحاق بالتدريب المهني .
- (٤) الالتزام بواجبات معينة .
- (٥) الاختبار القضائي .
- (٦) الإيداع في إحدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية .
- (٧) الإيداع في إحدى المستشفيات المتخصصة » .

وبين من هاتين المادتين أن الدفع بتوافر العذر لصغر سن المتهم يقتضى التفرقة بين مرحلتين من المراحل العمرية للحدث ، المرحلة العمرية الأولى هي التي لا يعاوزه فيها الحدث الخامسة عشرة ، ففي هذه المرحلة لا يجوز أن توقع عليه أية عقوبة أو تدبير مما نص عليه في قانون العقوبات ، وإنما يتخذ في شأنه أحد تدابير الدفاع الاجتماعي المنصوص عليها في المادة ٧ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ وهي التوبيخ ، التسليم للوالدين ، الإلحاق بالتدريب المهني ، الإلزام بواجبات معينة ، الاختبار القضائي (٦ مكررا) ، الإيداع في إحدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية ، الإيداع في إحدى المستشفيات المتخصصة .

والمرحلة العمرية الثانية هي التي يعاوزه فيها الحدث الخامسة عشرة ولا يعاوزه الثامنة عشرة ، ففي هذه المرحلة يلعب صغر السن دورا في تخفيف العقوبات الأصلية المقيدة للحرية المقررة للجناية التي يرتكبها الحدث على النحو الآتي : من الإعدام أو الأشغال الشاقة المؤبدة إلى السجن مدة لا تقل عن عشر سنوات ، من الأشغال الشاقة المؤقتة إلى السجن ، من الأشغال الشاقة المؤقتة أو السجن إلى الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور ، من السجن

(٦ مكررا) راجع المؤلف في « الاختبار القضائي » - أحد تدابير الدفاع الاجتماعي - رسالة دكتوراه من جامعة الاسكندرية في ١٩٧٦/٩/٢١ بتدبير « جيد جدا » .

إلى الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة شهور ، وفى جميع الأحوال لا تزيد العقوبة عن ثلث الحد الأقصى المقرر للجريمة المرتكبة . وأخيراً يجوز بدلا من الحكم على المحدث بأحدى العقوبات الأصلية المقيدة للحرية ، أى تحكم بإيداعه إحدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية مدة لا تقل عن سنة طبقا لأحكام قانون الأحداث .

أما إذا ارتكب المحدث جنحة يجوز الحكم فيها بالحبس ، فللمحكمة بدلا من الحكم بالعقوبة الأصلية المقررة لها ، أن تحكم عليه بأحد التدابير من الخامس أو السادس المنصوص عليهما فى المادة ٧ من قانون الأحداث ، أى الإيداع فى إحدى مؤسسات الرعاية الاجتماعية ، أو الإيداع فى إحدى المستشفيات المتخصصة (٧) .

ويلاحظ أن العبرة فى تقدير سن المحدث فى باب المجرمين الأحداث هى بمقدارها وقت ارتكاب الجريمة ، لا وقت الحكم فيها (٨) . ولذلك يجب على محكمة الأحداث استظهار السن فى هذه الحالة ركونا الى الأوراق الرسمية قبل غيرها (٩) ، وتطبيقا لذلك يجوز الاعتداد فى تقدير سن المحدث بالبطاقة الشخصية باعتبارها ورقة رسمية ، ولا على المحكمة أن هى ركنت إليها فى إثبات سن الطاعن ، خضوعا لحكم المادة ٣٢ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣٠ (١٠) ، وعند عدم وجود البطاقة الشخصية فيكون تقدير سن المحدث بواسطة جبر (١١) .

كذلك يلاحظ أن الدفع لعذر لصغر سن المتهم هو دفع من النظام العام ، وبالتالي يخضع خصائص الدفع المتعلقة بالنظام العام ، وهى جواز الدفع به فى أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ،

(٧) راجع تقرير اللجنة المشتركة من اللجنة التشريعية ومكتب لجنة الرعاية الاجتماعية والصحية والشباب بمجلس الشعب عن مشروع قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ - النشرة التشريعية العدد الخامس (مايو سنة ١٩٧٤) ص ٢٢٥٨ .

- (٨) نقض جنائي ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٧٩٠ - ١٦٥ .
- نقض جنائي ١٩٤٧/١١/١١ مجموعة القواعد القانونية ٢ - ١٠٠٤ - ١ .
- (٩) نقض جنائي ١٩٧٤/٦/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٥ - ٥٣٩ - ١١٦ .
- (١٠) نقض جنائي ١٩٧٨/٤/٢٤ مجموعة محكمة النقض ٢٩ - ٤٥١ - ١٠٢ .
- نقض جنائي ١٩٧٧/٤/٣ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٤٤٦ - ٩٢ .
- (١١) نقض جنائي ١٩٩٣/٣/٢١ طعن ٢٩٢٢ لسنة ٦٢ قضائية .
- نقض جنائي ١٩٨٦/١٢/٩ مجموعة محكمة النقض ٣٧ - ١٠١٢ - ١٩٤ .
- نقض جنائي ١٩٧٦/٧/٢٣ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٥١٦ - ١١٥ .

ويجوز لكل ذى شأن التمسك به : الحلت المتهم والنيابة العامة ، وللقاضى أن يثبته من تلقاء نفسه ولو عارض أطراف الدعوى ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (١٢) .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« من المقرر أن مؤدى قواعد الاختصاص فى المواد الجنائية من حيث أشخاص المتهمين من النظام العام ، ويجوز إثارة الدفع بمخالفتها لأول مرة أمام محكمة النقض ، أو تقضى هى فيه من تلقاء نفسها بدون طلب ، متى كان ذلك لمصلحة المحكوم عليه ، وكانت عناصر المخالفة ثابتة بالحكم » (١٣) .

تطبيق الدفع فى مجال قانون المباني :

الدفع يتوافر المذر لصغر سن المتهم من المتصور أن يجد تطبيقاً له فى مجال قانون المباني فى الحالة التى يتم فيها إنشاء أو إقامة أو إجراء أى عمل من الأعمال الداخلة فى أية مجموعة من مجموعات أعمال البناء الأربع المحظور إقامتها بدون ترخيص وهى : إنشاء المباني الجديدة ، أو إضافة الأعمال ، أو أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، أو التشطيبات الخارجية ، وذلك بالمعنى الذى رأيناه عند تعريف العنصر الأول من عناصر الركن المادى لجريمة البناء بدون ترخيص ، وذلك لحسابه أو لمصلحة المتهم الحدث الذى لم يتجاوز سنه ١٨ سنة ، طبقاً للمادة ٧ من قانون الأحداث ١٩٧٤/٣١ .

(٢٢٧) ٣ - الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة

فرعية أو فى دعوى أخرى فى المباني :

تنص المادة ٢٢٢ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه :

« إذا كان الحكم فى الدعوى الجنائية ، يتوقف على نتيجة الفصل فى دعوى جنائية أخرى ، وجب وقف الأولى حتى يتم الفصل فى الثانية » .

وتنص المادة ٢٢٣ من ذات القانون على أنه :

(١٢) راجع البند ٢١٣ من ٥٨٣ .

(١٣) تقيى جنائى ١٩٧٣/٦/٢٥ مجموعة محكمة النقض ٢٤ - ٢ - ٧٦٠ - ٧٦٥ .

« (١) اذا كان الحكم فى الدعوى الجنائية يتوقف على الفصل فى مسألة من مسائل الأحوال الشخصية ، جاز للمحكمة الجنائية أن توقف الدعوى ، وتحدد للمتهم أو للمدعى بالحقوق المدنية أو الجنى عليه حسب الأحوال ، أجلا لرفع المسألة المذكورة الى الجهة ذات الاختصاص .
(٢) ولا يمنع وقف الدعوى من اتخاذ الاجراءات أو التحفظات الضرورية أو المستعجلة » .

وتنص المادة ٢٢٤ من ذات القانون على أنه :

« (١) اذا انقضى الأجل المشار اليه فى المادة السابقة ، ولم ترفع الدعوى الى الجهة ذات الاختصاص ، يجوز للمحكمة أن تصرف النظر عن وقف الدعوى وتفصل فيها .
(٢) كما يجوز لها أن تحدد للخصم أجلا آخر ، اذا رأت ان هناك اسبابا مقبولة تبرر ذلك » .

وتنص المادة ٢٢٥ من ذات القانون على أنه :

« تتبع المحاكم الجنائية فى المسائل غير الجنائية ، التى تفصل فيها تبعاً للدعوى الجنائية ، طرق الاثبات المقررة فى القانون الخاص بتلك المسائل » .
ويبين من هذه المواد ان الدفع بوقف الدعوى الجنائية امام المحكمة الجنائية الى حين الفصل فى مسألة فرعية أو فى دعوى أخرى يقوم على أساس حرية القاضي الجنائي فى تكوين عقيدته من كافة الأدلة المطروحة عليه ، ما لم يقيد القانون بدليل معين (المادة ٣٠٢ اجراءات جنائية) . وبالتالي فله الفصل فى جميع المسائل الفرعية التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ، دون انتظار لما عساه يصدر فيها من أحكام من أية جهة أخرى .

وتقول محكمة النقض فى هذا الصدد :

« حرية القاضي الجنائي فى تكوين عقيدته من كافة الأدلة المطروحة عليه ، ما لم يقيد القانون بدليل معين (المادة ٣٠٢ اجراءات جنائية) .
له الفصل فى جميع المسائل التى يتوقف عليها الفصل فى الدعوى الجنائية ، دون انتظار لما عساه يصدر فيها من أحكام من أية جهة أخرى » (١٤) .

أما إذا كانت المسألة الفرعية - التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى الجنائية - تدخل في الاختصاص الولائي لجهة قضائية أخرى مثل القضاء الإداري ، فإنه من المقرر قانوناً أنه ليس للمحاكم الجنائية تأويل الأمر الإداري أو وقف تنفيذه . فإذا عرضت للمحكمة - أثناء نظرها الدعوى مسألة من اختصاص القضاء الإداري ، يتوقف الفصل في الدعوى على الفصل فيها - يتعين عليها أن توقف الدعوى حتى يفصل في هذه المسألة من الجهة المختصة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« من المقرر أنه ليس للمحاكم الجنائية تأويل الأمر الإداري أو وقف تنفيذه فإذا عرضت للمحكمة أثناء نظرها الدعوى مسألة من اختصاص القضاء الإداري ، يتوقف الفصل في الدعوى على الفصل فيها ، يتعين عليها أن توقف الدعوى حتى يفصل في هذه المسألة من الجهة المختصة (١٥) . »

- شروط الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل في مسألة أخرى :

يشترط في الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل في مسألة أخرى أو في دعوى أخرى في المباني شرطان : الشرط الأول : أن يكون الدفع جدياً غير مقصود به مجرد المماطلة أو التسويف . والشرط الثاني : أن تكون المسؤولية الجنائية متوقفة على نتيجة الفصل في المسألة المدعى بها . فإذا رأت المحكمة الجنائية أن المسؤولية الجنائية قائمة على كل حال فلا محل للايقاف ، إذ يكون الدفع في هذه الحالة ظاهر البطلان .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ... من المقرر أيضاً أنه يشترط في الدفع بطلب الايقاف الى حين الفصل في مسألة فرعية ، أن يكون جدياً غير مقصود به مجرد المماطلة والتسويف ، وأن تكون المسؤولية متوقفة على نتيجة الفصل في المسألة المدعى بها . »

لما كان ذلك ، وكان الطاعن ... فضلاً عن أنه لم يقدم أى دليل للمحكمة على اقامة الطعن المشار اليه أمام القضاء الإداري - فإن البين من مساق دفاعه ودلالة مستنداته ، أنه يوجه طعنه المذكور الى قرار الهدم الصادر من السلطة

القائمة على أعمال التنظيم ، بعد أن أقام الطاعن البناء خارج خط التنظيم ، مما لا يتعلق بأمر مسؤوليته عن أعمال الهدم التي أسندت اليه ، والسابقة على صدور قرار الهدم المطعون عليه من جانبه أمام القضاء الإداري ، وهو ما كشف عنه تقرير الحير . هذا بالإضافة الى ان الطاعن قال بلسان محاميه ، أن مصير الطعن المقام منه أمام جهة القضاء الإداري كان الرفض ، مما يدل على عدم جديته .

واذ انتهت المحكمة - بحكمها المطعون فيه - الى ادانة الطاعن عن التهم المسندة اليه ، فانها تكون قد ارتأت ضمنا عدم وقف سير الدعوى الجنائية ، لاستصدار حكم من جهة القضاء الإداري ملتزمة تطبيق القانون الصحيح .

واذ كان ما تقدم ، فان الدفع الذي أبداه المدافع عن الطاعن بوجوب وقف الدعوى ، يكون دفعا ظاهرا البطلان ، فلا تثير على المحكمة ان سكنته عنه ايرادا وردا عليه «(١٦)» .

- وبالحظ أن تقدير جدية الدفع بالإيقاف هو امر موضوعي ،
تفصل فيه محكمة الموضوع ، لبيان ما اذا كانت حقيقة الدفع تستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر ، وانه قصد به عرقلة السير في الدعوى وتأخير الفصل فيها .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« المادة ٢٢٢ من قانون الإجراءات الجنائية ، وان أوجب وقف الدعوى الجنائية ، اذا كان الحكم فيها يتوقف على نتيجة الفصل في دعوى جنائية أخرى ، الا انها لم تقيد المحكمة في تقدير جدية الدفع بالإيقاف ، وما اذا كان يستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر ، قصد به عرقلة السير في الدعوى وتأخير الفصل فيها »(١٧) .

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« متى كان الثابت من مطالعة محضر جلسة المحاكمة ، ان المدافع عن الطاعنين ، وان استهل مرافحته بطلب سماع شهود الإثبات ومناقشتهم ، الا انه عاد وتنازل عن طلبه ، بعد أن أطلعت المحكمة على ما جاء بالأوراق

(١٦) نقض جنائي ١٩٧٧/٣/٢٨ مجموعة محكمة النقض ٢٨ - ٤٢٦ - ٨٨

(١٧) نقض جنائي ١٩٦٦/٤/١٩ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٢ - ٤٦٠ - ٨٨

من عدم الاستدلال عليهم . ثم ترفع في موضوع الدعوى طالبا الحكم ببرائة الطاعنين ، ومن ثم فليس له من بعد أن ينعى على المحكمة قعودها عن سماع هؤلاء الشهود ، لما هو مقرر من أن للمحكمة أن تستغنى عن سماع شهود الاثبات ، اذا ما قبل المتهم أو المدافع عنه ذلك صراحة أو ضمنا ، دون أن يحول عدم سماعهم أمامها من أن تعتمد في حكمها على أقوالهم التي أدلوا بها في التحقيقات ، ما دامت هذه الأقوال مطروحة على بساط البحث .

لما كان ذلك ، وكانت المادة ٢٢٢ من قانون الاجراءات الجنائية وان أوجبت وقف الدعوى الجنائية ، اذا كان الحكم فيها يتوقف على نتيجة الفصل في دعوى جنائية أخرى ، الا أنها لم تقيّد حق المحكمة في تقدير جدية الدفع بالايقاف ، وما اذا كان يستوجب وقف الدعوى ، أو انه دفع لا يؤيده الظاهر قصد به عرقلة السير في الدعوى وتأخير الفصل فيها .

وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى عدم جدية الدفع ، ودل على ذلك بقوله « ان الحكم الذى سيصدر في الدعوى الجنائية الأخرى لا يقيّد المحكمة ، ولا يعوز قوة الشيء المحكوم فيه ، في خصوصية الجنابة الماثلة لاختلاف أطرافها » ، وهو دليل سائن ، ومن ثم فان ما ينعاه الطاعنان لذلك يكون غير سديد » (١٨) .

— كذلك يلاحظ ان الدفع بالايقاف هو دفع جوهري ، وبالتالي يخضع لخصائص الدفع الجوهري ، وهى التزام المحكمة بالرد عليه قبولاً أو رفضاً ، بالرد المدعم بالدليل ، فان أغفلت ذلك كان حكمها قاصر التسبب ، وذلك على النحو الذى رأيناه عند الكلام عن الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدة (١٩) .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان دفاع الطاعن الذى تمسك به وأصر عليه فى ختام مرافعته أمام كل من درجتي التقاضى ، بطلب نذب خبير هندسى لمأينة المنزل محل الاتهام ، للتحقق من مدى صحة ما أورده محرر المحضر بشأنه من مخالفته للأوضاع القانونية ، يمد فى صورة هذه الدعوى دفاعاً جوهرياً ، اذ يترتب عليه - لو صحح - تغير وجه الراى فيها . فقد كان لزاماً على المحكمة أن

(١٨) نقض جنائى ١٩٨٠/٣/١٩ مجموعة محكمة النقض ٣٦ - ٤٢٩ - ٧٨ .

(١٩) راجع البند ٢١٣ ص ٥٨٣ .

تحقيقه ، بلوغا الى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائفة تؤدي الى اطراحه .

أما وهي لم تفعل ، مكتفية في حكمها المطعون فيه ، بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه القائمة على أقوال مهندس التنظيم - محرر المحضر - مع أن هذه الأقوال التي عول عليها الحكم المستأنف في قضائه ، هي بذاتها التي يجدها الطاعن ، وينصب عليها دفاعه بطلبه هذا ، بشية اظهار وجه الحق فيه وبيان مدى مطابقتها للواقع . فان الحكم المطعون فيه يكون مشوبا بما يعيبه ويستوجب نقضه والإحالة (٢٠) .

- ويلاحظ أن قواعد الإثبات في المواد الجنائية ليست من النظام العام ، بخلاف قواعد الإثبات في المواد المدنية فإنها من النظام العام . وترجع هذه التفرقة الى أن الإثبات الجنائي حر ، أما الإثبات المدني فهو مقيد . فالأصل في المحاكمات الجنائية أن العبرة في الإثبات هي باقتناع القاضي ، بناء على التحقيقات التي يجريها بنفسه واطمئنانه الى الأدلة التي عول عليها في قضائه بادانة المتهم أو براءته ، الا اذا قيده القانون بدليل معين .

أما اثبات المسائل الفرعية المدنية التي يتوقف عليها الفصل في الدعوى الجنائية ، فإن القاضي الجنائي يتعين عليه الالتزام بقواعد الإثبات المقررة في القانون المدني ، مثل إثبات العقود المدنية اذا كانت أساسا للجريمة .

وتقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأصل أن مراعاة قواعد الإثبات في المواد الجنائية لاشان لها بالنظام العام ، فكما يملك الخصم أن يقر بالحق لحصمه ، فيعفيه بذلك من إقامة الدليل عليه ، فانه يجوز له أن يتنازل صراحة أو ضمنا عن حقه في التمسك بالإثبات بالطريق الذي رسمه القانون ، ويقبل منه أى دليل سواء (٢١) . »

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« الأصل في المحاكمات الجنائية ، أن العبرة هي باقتناع القاضي بناء

(٢٠) نقض جنائي ١٩٧٦/١/١٤ مجموعة محكمة النقض ٢٧ - ٦٣٩ - ١٤٢

- نقض جنائي ١٩٧١/٣/١٥ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ١ - ٢٥٢ - ٦١

(٢١) نقض جنائي ١٩٧٥/٥/١١ مجموعة محكمة النقض ٢٦ - ٤١٠ - ٩٤

على التحقيقات التي يجريها بنفسه ، واطمئنائه الى الأدلة التي عول عليها في قضائه بادانة المتهم أو برأته ، الا اذا قيده القانون بدليل معين ، كما هو الشأن بالنسبة لاثبات وجود عقد الأمانة ، في جريمة خيانة الأمانة ، حيث يتعين التزام قواعد الاثبات المقررة في القانون المدني . - أما واقعة الاختلاس أي التصرف الذي يأتيه الجاني ، ويشهد على أنه حول حيازته الى حيازة كاملة ، أو نفى هذا الاختلاس ويدخل فيه رد الشيء موضوع عقد الأمانة ، فانها واقعة مادية يجوز اثباتها بكافة طرق الاثبات ، بما فيها البينة رجوعاً الى الأصل وهو مبدأ حرية اقتناع القاضي الجنائي » (٢٢) *

٢٢٨) ٤ - الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده :

نص المادة ٣/٤١٧ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه :

« أما اذا كان الاستئناف مرفوعاً من غير النيابة العامة ، فليس للمحكمة الا أن تؤيد الحكم أو تعدله لمصلحة رافع الاستئناف . ويجوز لها اذا قضت بسقوط الاستئناف أو بعدم قبوله أو بعدم جوازه أو برفضه ، أن تحكم على رافعه بغرامة لا تتجاوز خمسة جنيهاً » *

وبين من هذه الفقرة ان الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ، يقوم على أساس عدم الاضرار بالمركز المكتسب من حكم محكمة أول درجة ، اذا كان في مكنة المتهم المستأنف أن يرتضى ذلك الحكم وهو ما يستأنف الا للحصول على مركز أفضل . ومن الأمور التي تجافي العدالة أن يوصله حكم محكمة ثاني درجة الى مركز أسوأ ، من المركز الذي كان قد أوصله اليه حكم محكمة أول درجة . ومن هنا كان الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده *

وبلاحظ ان الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ، بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده ، قد يؤدي الى الحكم بما يخالف القانون ، وذلك في الفروض التي يكون فيها التطبيق السليم للقانون فيه اساءة للمتهم . ويتحقق ذلك عندما تخطئ محكمة أول درجة في حكمها ، وتقضي بمقوبة أخف من العقوبة التي ينص عليها القانون للجريمة ، بأن تنزل عن الحد الأدنى المقرر

للجريمة دون سند قانوني ، أو تفضل النص على عقوبة تكميلية وجوبية ، ويستأنف المتهم وحده الحكم . عندئذ تلتزم محكمة ثاني درجة بعدم الإساءة اليه تطبيقا للدفع المذكور ، وعليها اما أن تؤيد الحكم أو تعدله لصالح المتهم ، لكن لا تملك القاءه (٢٣) .

- ومن التطبيقات العامة لهذا الدفع :

تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« ومن حيث أنه يبين من الأوراق ، او الدعوى الجنائية أقيمت على المطعون ضدها لمحاكمتها بتهمة الضرب . فقضت محكمة أول درجة حضوريا بحبسها ستة أشهر . ولما استأنفت وحدها هذا الحكم ، قضت المحكمة الاستئنافية حضوريا بعدم اختصاصها بنظر الدعوى ، وباحتلتها للنيابة العامة لأن الواقعة جنائية ، على هدى ما ثبت من التقرير الطبي الشرعي .

لما كان ذلك ، وكان النص في الفقرة الثالثة من المادة ٤١٧ من قانون الاجراءات الجنائية على أنه « اذا كان الاستئناف مرفوعا من غير النيابة العامة ، فليس للمحكمة الا أن تؤيد الحكم أو تعدله لمصلحة رافع الاستئناف » ، يدل على أنه اذا كان الاستئناف مرفوعا من المتهم وحده دون النيابة العامة ، فليس للمحكمة الاستئنافية أن تحكم بعدم اختصاص محكمة أول درجة بنظر الدعوى ، اذا ما ثبت لها ان الواقعة المرفوعة بها الدعوى في حقيقتها جنائية ، لما في ذلك من تسويء لمركز المستأنف ، ولا يكون أمامها في هذه الحالة الا أن تؤيد الحكم بالادانة الابتدائي أو تعدله لمصلحة المستأنف ، بعد أن حاز قضاؤه الضمني بالاختصاص قوة الأمر المقضي .

واذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى - على خلاف ذلك - بعدم اختصاص بنظر الدعوى لأن الواقعة جنائية ، فانه يعد منيها للخصومة - على خلاف ظاهره - لأنه سوف يقابل حتما بقضاء محكمة الجنائيات بعدم اختصاصها بنظر الدعوى فيما لو رفعت اليها ، اذ لا اختصاص بنظرها على مقتضى القسانون ، بغض النظر عن حقيقة وصفها ، بعد أن صار هذا الاختصاص معقودا لمحكمة الجنتح وحدها ، ومن ثم يكون الطعن بطريق النقض في الحكم المائل جائزا .

لما كان ذلك ، وكانت النيابة العامة في مجال المصلحة أو الصفة في الطعن ، انما هي خصم عادل ، تختص بمركز قانوني خاص ، بمنابتها تمثل الصالح العام وتسعى الى تحقيق هوجبات القانون من جهة الدعوى الجنائية ، فلها بهذه المثابة أن تطعن في الأحكام ، وان لم يكن لها كسلطة اتهام مصلحة خاصة في الطعن ، بل كانت المصلحة للمحكوم عليه - كما هو الحال في الطعن المائل - ومن ثم فان مصلحتها في هذا الطعن تكون قائمة ، ويكون الطعن - وقد استوفى باقي أوجه الشكل المقرر في القانون مقبولا شكلا .

لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه - بما تضمنته قضاؤه سالف الذكر من تسوي لمرکز المطعون ضدها في استئنافها - قد خالف القانون ، فإنه يتعين نقضه . واذ كانت هذه المخالفة قد حجبت المحكمة عن نظر موضوع الاستئناف ، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الاعادة « (٢٤) » .

- ومن التطبيقات الخاصة بقانون المباني لهذا الدفع :

تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لا يصح أن يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده . ولما كانت العقوبة المقررة بها بالحكم الابتدائي ، لم تتضمن الزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ، بالنسبة الى جريمة اقامة البناء بدون ترخيص ، على الرغم من وجوب ذلك طبقا لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني » .

فانه وقد سكنت النيابة العامة عن استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة - ما كان يجوز للمحكمة الاستئنافية وقد اتجهت الى ادانة المطعون ضده بتلك الجريمة - أن تصحح هذا الخطأ « (٢٥) » .

-
- (٢٤) نقض جنائي ١٩٩١/١٠/٢٤ طعن ١٣٤٤٩ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩١/٢/٢٨ طعن ١٧٥٦ لسنة ٥٩ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٩٠/٢/٢٥ طعن ٦٧٥١ لسنة ٥٨ قضائية
 - نقض جنائي ١٩٨٩/١٢/٢٨ طعن ٤٨٩١ لسنة ٥٨ قضائية
 - الموسوعة الذهبية - الإصدار الجنائي - ملحق رقم (٦) من ٣٩٠ و ٤١٠ و ٤٢٢
 - نقض جنائي ١٩٨٤/١/١٨ مجموعة محكمة النقض ٣٥ - ٦٢ - ١١
 - نقض جنائي ١٩٧١/١٢/٦ مجموعة محكمة النقض ٢٢ - ٣ - ٦٧٧ - ١٦٩
 - (٢٥) نقض جنائي ١٩٦٦/١٢/١٣ مجموعة محكمة النقض ١٧ - ٣ - ١٢٥٣ - ٢٤٠
 - نقض جنائي ١٩٦٧/٣/٢٧ مجموعة محكمة النقض ١٨ - ١ - ٤٣٩ - ٨٣
 - نقض جنائي ١٩٦٧/٣/٢٧ طعن ١٣٩ لسنة ٢٧ قضائية

كذلك تقول محكمة النقض في هذا الصدد :

« لما كان المقرر ان محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف ، الذى تسببه النيابة العامة ، على الفعل المسند الى المتهم ، ومن واجبه ان تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها واوصافها ، وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقا صحيحا ، وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق ، ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الاحالة أو طلب التكليف بالحضور »

واذ كان يبين من الحكم المطعون فيه ، أنه ثبت فى حق المطعون ضده إقامة بناء على أرض قبل صدور الموافقة على تقسيمها ، وكان الفعل المادى لهذه الجريمة ، يكون جريمة أخرى هي إقامة البناء بغير ترخيص ، مما كان يتعين معه على المحكمة توقيع عقوبة الغرامة التى لا تقل عن خمسة جنيهاً ، فضلاً عن ضعف رسوم الترخيص ، وهى العقوبة الأشد المقررة لجريمة البناء بغير ترخيص ، غير أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد نزل بالعقوبة عن الحد الأدنى المقرر وهو خمسة جنيهاً ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون »

لما كان ذلك ، وكانت العقوبة المقررة بها ، لم تتضمن الزام المطعون ضده أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص ، الا أنه لما كانت النيابة العامة قد سكنت عن استئناف ذلك الحكم ، فانه ليس للمحكمة الاستئنافية ان تصحح هذا الخطأ ، اذ لا يصح ان يضار المتهم بناء على الاستئناف المرفوع عنه وحده »

لما كان ما تقدم ، وكان الوصف الجديد الذى يتعين معاقبة المطعون ضده على مقتضاه لم يبين على وقائع جديدة غير التى كانت أساساً للدعوى المرفوعة ، ولا بضيف جديداً يستأهل لفت نظر الدفاع ، فانه يتعين نقض الحكم المطعون فيه نقضاً جزئياً ، وتصحيحه بجعل الغرامة المقررة بها خمسة جنيهاً « (٣٦) »

ملاحق الكتاب

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء^(١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه .

الباب الأول^(٢)

فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر على أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص .

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدتها قرار من وزير الإسكان والتعمير .

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد ، ومتى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة .

مادة ٢ - تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة

(١) الجريدة الرسمية العدد ٣٧ تابع فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ .

(٢) ألغيت سائر أحكام الباب الأول وذلك طبقا للمادة ١٢ من القانون رقم ١٣٦

لسنة ١٩٨١ .

شرطاً لمنح ترخيص البناء طبقاً لأحكام هذا القانون .

ولا يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية الى خمسة آلاف جنيه في المبنى الواحد في السنة الا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

مادة ٣ - تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فاذا انقضت هذه المدة دون الشروع في التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر في تجديد الموافقة لمدة مماثلة .
ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الاجمالية والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف .

واذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها .
ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان قرارها ان كان بالرفض .

الباب الثاني في تنظيم المباني

مادة ٤ (١) - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ - الجريدة الرسمية العدد (٢٢) مكرر في ١٩٨٣/٦/٧ وكان النص قبل التعديل كالآتي :
مادة ٤ - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو حتمها ، أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي أو اختارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .
ويسرى هذا الحكم على كل من ينتهى أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .
ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار اليها بالفقرة الاولى الا اذا كانت مطابقة

أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تعطيلات خارجية
ما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من **الجهة**
الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما يبينه اللائحة
التنفيذية لهذا القانون .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى
عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد
أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية
والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولا يجوز الترخيص بالمبنى أو الأعمال المشار إليها في الفقرة الأولى
إلا إذا كانت مطابقة **لأحكام هذا القانون** ومتفقة مع **الأسول الفنية** والمواصفات
العامة ومقتضيات **الأمن والقواعد الصحية** التي تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام
من الأبنية على جانبي الطريق عاما أو خاصا وتحدد **التزامات المرخص** له عند
الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية **الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية**
في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات
الخارجية .

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على الترخيص الى **الجهة الإدارية**
المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات
المعمارية والانشائية والتنفيذية التي تحددها اللائحة التنفيذية وعلى هذه
الجهة أن تعطى الطالب ايضالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون
طلب الترخيص في أعمال الهدم موقعا عليه من المالك أو من يمثله قانونا .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها **موقعا عليها من مهندس**

لأحكام هذا القانون ومتفقة مع **الأسول الفنية** والمواصفات العامة ومقتضيات **الأمن والقواعد**
الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على
جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ، وتحدد **التزامات المرخص** له عند الشروع في تنفيذ العمل
وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية **الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية** في وضع الشروط
المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والأوضاع الخاصة بالواجهات الخارجية .

نقابي متخصص وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

ويكون المهندس المصمم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالاصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الاعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وعمل البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٦ - تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ اخطار الجهة المذكورة بالموافقة وتحدد اللائحة التنفيذية الاحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل .

وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد الأصول والرسومات وصورها ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو ادخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

مادة ٦ مكررا (١) - يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الاولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب

(١) للمادة ٦ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ الجريدة الرسمية العدد ٢٢

مكررا فى ١٩٩٢/٧/١ .

• دراسة النور الأرضي •

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقي الأعمال المرخص بها إذا
• يلتزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية •
وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء •

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة التي
يجب على المالك إتمام البناء خلالها واعداده للسكني بما لا يجاوز خمس سنوات
من تاريخ صدور الترخيص المبدئي للمرحلة الأولى •

ومع مراعاة حكم المادة (٤) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة
استكمال المباني المرخص بها في المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوي
الشان بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة
بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من
تاريخ التنبيه •

مادة (٧) ٢) - يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص ، انقضاء
المدد المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من **الجهة الإدارية المختصة**
بشئون التنظيم يرفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات
أو الموافقات اللازمة أو ادخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات ، ويلتزم
طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات
المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة
تنفيذا له •

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص في التعمية
إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأعمال المطلوب
الترخيص فيها ، ويجب الالتزام في هذا الشأن **بالرسومات الانتشائية**
السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعمية
المطلوبة •

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على
طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن
أو المناطق أو الصواريح التي يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة

(٢) الفقرة الثالثة من المادة رقم ٧ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه •

المجلس الشعبي المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية ويجوز مدة هذه المدة بما لا يتجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٧ مكررا (١) - لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيّد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجنة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تسيكّل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما لها أن تخصص من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع وإجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده .

مادة ٨ (٢) - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعديلات أيّا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليّة التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

وتفطى وثيقة التأمين المسؤولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المهني والمنشآت من تدهم كلي أو جزئي وذلك بالنسبة لما يلي :

١ - مسؤولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسؤولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها في

(١) المادة ٧ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) الفقرتان الأولى والثانية من المادة ٨ مستبدلتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

المشار اليه .

المادة ٦٥١ من القانون المدني *

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية الجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليوني جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه *

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان القواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها وحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد *

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذي يمتده وزير الاقتصاد *

مادة ٩ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وجب عليه تجديده الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت في الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية *

وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا في التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات *

مادة ١٠ - يكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص *

وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق ذوي الشأن المتعلقة بهذه الأرض *

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها بأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة *

ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المتعلقة ،
الا بعد الحصول على تراخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون
التنظيم . اما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى
شأنها بأثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المتعلقة وصورها وذلك
كله وفقا للاحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة للتنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من التراخيص والرسومات المعتمدة فى موقع
التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

مادة ١١ مكررا (١) - يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة
لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى
وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة فى المناطق أو الشوارع
التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد
بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله
وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا
للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكررا (١)(٢) - فى حالة تراخى المالك عن انشاء
أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب
المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا
للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر
باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض
المخصص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه
توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ
ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص
قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات

(١) المادة ١١ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) المادة ١١ مكررا (١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبني وتناغلية ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وإدارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل إقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي الإيراد . وتستوفي الجهة الإدارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقت في انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويستلم المكان الى المالك لإدارته في الغرض المخصص له اعتباراً من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الإدارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فإذا عاد المالك الى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الإدارية المختصة بإدارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة . ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسببة وتنشر في الوقائع الرسمية ولنوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري لمجلس الدولة .

مادة ١٢ - مع مراعاة أحكام المادة السابقة ، يلتزم طالبوا البناء بأن **يعهدوا الى مهندس نقابي معماري أو مدني ، بالإشراف على تنفيذ الأعمال** للرخص فيها . إذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ويكون المهندس مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك في الحالات الأخرى التى تحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر .

ويصدر وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قراراً ببيان الحالات التى يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها .

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم الى الجهة الإدارية بشئون التنظيم تعهداً كتابياً من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

وعلى المهندس فى حالة تخلفه لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك ، وفى هذه الحالة توقف الأعمال .

وعلى الطالب اذا اراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا ثانيا
آخر مع تقديم التعهد المشار اليه فى الفقرة السابقة .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير
المطابقة للمواصفات ، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال
مخالفة فور وقوعها إيا كان مرتكبها .

مادة ١٢ مكررا (١) - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعمية
أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها
ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
 - نوع المبنى ومستوى البناء .
 - عدد الأدوار المرخص بأقامتها .
 - عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص
للتعليق .
 - اسم المالك وعنوانه .
 - اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
 - اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
 - اسم شركة التأمين التى أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .
- ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص
بالإسكان .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن
بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه
أن يتضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها .

وتسرى الأحكام السابقة على المباني التى يجرى انشاؤها أو تمليتها
أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها
قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بلقامة اللائحة المبينة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ المص بالقرار المشار اليه .

مادة ١٢ مكررا (١) - يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بآماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

مادة ١٣ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس الأعلى المختص .

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية المقاررات للمنفعة العامة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار اليه في الفقرة السابقة اجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة من خطوط التنظيم على أن يعرض أصحاب انشأن تعويضاً عادلاً ، أما أعمال التدعيم لازالة الحلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضاً عادلاً .

مادة ١٣ مكررا (٢) - ينشأ جهاز يسمى التفيتش الفني على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفيتش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين

(١) المادة ١٢ مكررا (١) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) المادة ١٣ مكررا مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

فيه وسلطاتهم في ضبط المخالفات وتجديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٤ (١) - يكون لرؤساء المراكز والمكن والأحياء والمسديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوجدهات الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص **صفة الضبط القضائي** . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها وأثبت ما يقع من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة في شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث في هذه الأعمال من اخلال بالاصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٥ (٢) - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري ، فإذا تعذر إعلان أهمهم لشخصه يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها المقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب

(١) المادة ١٤ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

(٢) المادة ١٥ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

للمخالفة بشرط عدم الأضرار بحقوق الغير - حسن النية - ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تامر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية لائحة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

مادة ١٦ (١) - يصدر المحافظ المختص أو من ينوبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمثنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشرة سنوات قراراً بمسبياً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالمادة السابقة .

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية .

وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بمسلم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

(١) مادة ١٦ مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه . وكان النص قبل التعديل كالآتي :

« مادة ١٦ - يكون للجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة السابقة أن تقوم بإزالة المباني أو أجزائها التي تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون إذا كان يترتب على بقائها الإخلال بمقتضيات مصالح العام . ولم يتم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التي تحددها له تلك الجهة . وللجنة المذكورة في سبيل ذلك الحق في أن تحل بالطريق الإداري المبني من شاغليه أن وجدوا ، دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .
- وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تمهد إليه ذلك ويتحمل المالك نفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الجزر الإداري » .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها في الفقرة الأولى .

مادة ١٧(١) - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القواعد الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإداري .

وللجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تخل بالطريق الإداري المبني من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا انقضت أعمال التصحيح إخلاء المبني مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر باسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستاجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة في إنهاء عقد الإيجار .

مادة ١٧مكرراً - لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد المقارنات المبينة أو أي من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته

(١) مادة ١٧ مدلة القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه . وكان النص قبل التعديل كالآتي :

مادة ١٧ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ، ويصدر بالوقت قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلم إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها في حالات تعدد الإعلان . ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .

التنفيذية (١) .

مادة ١٧ مكررا (١) - يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي :

- ١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .
 - ٢ - أى مكان مرخص به كمالى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الفرض المرخص به المكان .
- ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة . ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ١٨ (٢) - تفصل محكمة القضاء الإدارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصليحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

مادة ١٩ - ملغاة (٣) .

-
- (١) المادنان ١٧ مكررا ١٧ مكررا (١) مضافتان بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .
(٢) مادة ١٨ مدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه .
(٣) مادة ١٩ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه وكان النص قبل الالغاء :

مادة ١٩ - لنوى الشان وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها « لجان التظلمات » للنصوص عليها فى المادة ١٥ وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانهم بها أو من تاريخ انقضاء الميعاد المنور للبت فى التظلم بحسب الأحوال ، ولا أصبحت نهائية .
وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة «استثنائية» تشكل بقرار اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيسا) .
- ممثل وزارة الإسكان والتنمية بالجنة التنفيذية للمحافظة أو من يتوب عنه .
- اثنين من أعضاء الوحدة المحلية للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى صالحة .
- اثنين من المهندسين أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ .
- وللجنة الاستماتة فى أعمالها بمن ترى الاستماتة بهم من ذوى الخبرة ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل

مادة ٢٠ - ملغاة (١) *

الجنب الثالث
في العقوبات

مادة ٢١ - ملغاة (٢) *

مادة ٢٢ (٣) - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤

من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه رئيس اللجنة .
وعلى اللجنة أن تبت في الاعتراضات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ تقديمها ، وتكون قراراتها نهائية .
وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التي تسيّر عليها اللجنة في أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوي الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .
(١) المادة ٢٠ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه وكان نصها قبل الإلغاء كالآتي :

مادة ٢٠ - على ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائي الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتماعه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم - أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تصد إليه ، ويتحمل المخالف بالتفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري .

وللجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تغل بالطريق الإداري المبني من شاغليه أن توجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا انقضت أعمال التصحيح إخلاء المبني مؤقتا من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر باسمائهم ، وتمتير المعيز خلال المدة اللازمة للتصحيح في حياة المستاجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغل البناء الحق في العودة إلى الميز فور تصليحها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه ، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابة في إنهاء عقد الإيجار .

(٢) المادة ٢١ ملغاة بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (نم ١٢) .
(٣) المادة ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ السابق الإشارة إليه .

١٧٠ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الاختلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاتل الذي يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكرراً يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تتجاوز شهراً وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين .

مادة ٢٢ مكرراً (ج) - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو القش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، فضلاً عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائياً مع المقاتل المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب (١) بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من الممارسين المشار إليهم في المادتين ١٣ مكرراً و ١٤ من

(١) المادة ٢٤ مكرراً مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة إليه .
(٢) الفقرة الثانية من المادة ٢٢ مكرراً مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار إليه .

هذا القانون وذلك اذا اُهمل أى منهم اهما لا جسيما أو اُخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى *

مادة ٢٢ مكررا (١)(١) :

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون **بالإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة** بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بالإزالة أو التصحيح *

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل على مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه *

مادة ٢٢ مكررا (٢)(٢) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالجس ل مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

- ١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخي فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص *
- ٢ - الامتناع أو التراخي فى تركيب **المصعد** فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب *
- ٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار **الحريق** *

- ٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١) *

(١) المادة ٢٢ مكررا (١) مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٤ المشار اليه *

(٢) المادة ٢٢ مكررا (٢) مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه *

٥ - عدم إقفاء اللائحة المنصوص عليها في المادة ١٥ في مكانها
واضحة البيانات .

مادة ٢٣ - يقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة
للأجزاء المقررة إزالتها ، فإذا لم يتم الإخلاء في المدة التي تحدد لذلك بالحكم
يجاز تنفيذه بالطريق الإداري .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من
كل أو بعض شاغليه ، حرر محضر إداري بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية
المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي المختص بإخطارهم بالإخلاء في المدة
التي تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضاءها جاز تنفيذه بالطريق
الإداري .

وفي جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال
في المدة التي تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة في
حيازة المستأجر قانوناً ما لم يبد رغبته في إنهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر
يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت .

ولشاغلي البناء الحق في العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها
دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه .

مادة ٢٤ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز
عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار
النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء
المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي
لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتعدد الغرامة بتمدد المخالفات ، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه
الغرامة .

ويكون الخلف الملم أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم
أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة
لتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق في شأنه الأحكام الخاصة
بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة ،
وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التي اتخفت في شأنها الإجراءات الجنائية في تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٥ - يكون ممثل الشخص الاعتباري أو المهود اليه بإدارته مسئولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتباري مسئولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التي يحكم بها على مثله أو المهود اليه بإدارته أو أحد العاملين فيه .

مادة ٢٦ - ملغاة (١) :

مادة ٢٧ (٢) - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة

(١) المادة ٢٦ ملغاة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ للسابق للإشارة اليه وكان النص قبل الإلغاء الآتي :

مادة ٢٦ - وتكون العقوبة السجن لمدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق المد أو الأفعال المجرم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو النقص في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .
وفضلاً عن ذلك يحكم بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين ، ويعطى التعامل مع المكاوول المسند اليه التنفيذ وذلك للمدة التي تسبقها المسكبة في الحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة ، وفي حالة الموت يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

ويعد شريكاً بالمساعدة كل من تقاسى أو أدخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ .

(٢) المادة ٢٧ مدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق للإشارة اليه وكان نصه قبل التعديل كالآتي :

مادة ٢٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .
فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد اليه ويحصل المخالف بالتفقهات وجميع المصروفات وتُحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري .

الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق المحجز الإداري .

وتسرى في شأن اخلاء المبنى من شاغليه أن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفي شأن أحقية هؤلاء الشاغلين في العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة في المادة ١٧ .

الباب الرابع الأحكام العامة والاحتمالية

مادة ٢٨ - مع عدم الإخلال بأحكام المادة ٥ من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المباني المرخص في إقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

مادة ٢٩ (١) - تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المتبررة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلي .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . وذلك دون المساس بحقوق الغير .

(١) المادة ٢٩ مدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه وكان النص قبل التعديل كالآتي :

« مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون في عواصم المحافظات والبلاد المتبررة مدنا بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلي ، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها الا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص .

ويجوز تحقيقا للمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . كما يجوز إعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية ، وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي المختص » .

وفى جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع او قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح .

مادة ٣٠ (١) - تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لاحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط البديلة التى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الاعفاء ، لجنة للاعفاءات تشكل من :

- ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

- ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .

- اثنين من رؤساء اقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء اقسام الانشاء بكلية الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى ماثلة .

- ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى ماثلة .

ويصدر بتشكيله قرار من وزير الاسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الاجراءات التى تسير عليها فى اعمالها .

واللجنة ان تستعين فى اعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية ، كما لها ان تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المباني .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة الا بحضور أكثر من نصف اعضائها ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند التساوى يرجع رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة .

(١) نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه على الآتى :
« يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من القانون والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمرانى بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة بختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها » .

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفي حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الاعفاء يصدر الوزير قرارا بالاعفاء يتضمن الشروط البديلة .

مادة ٣٩ (١) - يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبي والمجلس التنفيذي للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

مادة ٣٢ - تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام المادة ٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه باعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد .

ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة .

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الاعفاء اذا كان قد بدى فى أعمالها الانشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ألا يعتبر تجهيز المهام وتشوينها وأعمال شدة الحرسانة من قبيل البدء فى الانشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة .

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص اليهم فى التعويض ان كان له مقتضى .

مادة ٣٣ - يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا تتجاوز عشرة جنيهات .

(١) المادة ٣٦ مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المشار اليه .

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط
الاجتياز مائتي جنيه .

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات
الاختصاص وذلك الى ان تصدر قرارات أخرى بتحديد ما وفقا لأحكام
القانون .

مادة ٣٤ - يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام
هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به والى أن تصدر هذه
اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية ، وذلك فيما لا يتعارض مع
أحكام هذا القانون (١) .

مادة ٣٥ - يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني
والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل
حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٣٦ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من
تاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برئاسة الجمهورية في ٨ من رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر
سنة ١٩٧٦) .

أنور السادات

ملحوظة : صدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ السابق الإشارة اليه
والمعدل بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ والذي نشر بالجريدة الرسمية
العدد ١٥ في ١٢/٤/١٩٨٤ ويعمل بالتعديل من اليوم التالى لتاريخ نشره
وقد نصت مواده الثالثة والرابعة والخامسة على الآتى :

(المادة الثالثة)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقسم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده (١) * .

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تتجاوز شهرا ، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المباداة ١٦ من ذلك القانون (٢) * .

(١) ، (٢) ممدلتان بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ الجريدة الرسمية العدد ٢٧ (تابع)
بتاريخ ١٩٨٦/٧/٣ *

اللائحة التنفيذية لقانون المباني

وزارة الإسكان والتعمير

قرار وزاري رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٧٧

باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء^(١)

وزير الإسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ،
وعلى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلي ،
وعلى القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ في شأن التعاون الاستهلاكي ،
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ،
وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي ،
وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الإسكان والتعمير ،
وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة •

قـرـر

مادة ١ - يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المرفقة •

مادة ٢ - ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية • ويعمل به من تاريخ نشره وذلك دون اخلال بأحكام المادة ٧١ •

صدر في ١٧ جمادى الأولى سنة ١٣٩٧ (٥ مايو سنة ١٩٧٧) •

مهندس/حسن محمد محمد حسن

(١) الوقائع المصرية العدد ٧٠ بتاريخ ٢٥ مارس سنة ١٩٧٨ •

اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

الباب الأول لجان توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - يكون تشكيل اللجان المنصوص عليها في الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه وتحديد اختصاصها واجراءاتها والبيانات التي تقدم اليها وفقا لاحكام المواد التالية .

وتصدر هذه اللجان قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية المنصوص عليها في هذه اللائحة .

الفصل الأول تشكيل اللجان وتحديد اختصاصها

مادة ٢ - تشكل بديوان عام وزارة الاسكان والتعمير لجنة رئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء ، وذلك على الوجه الآتي :

- | | |
|-------|---|
| رئيسا | (١) وكيل الوزارة للتوجيه الفني والمحليات |
| | (٢) ممثل للأمانة العامة للحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة |
| | (٣) وكيل الوزارة للاحتياجات ومواد البناء |
| اعضاء | (٤) مدير عام الادارة العامة للاسكان |
| | (٥) مدير عام الادارة العامة للتخطيط |
| | (٦) مدير عام الادارة العامة للوائح والرخس |
| | (٧) مدير عام الادارة العامة للشئون القانونية والتشريعية |

ويكون مدير الادارة العامة للاسكان مقررا لهذه اللجنة . وتختص هذه اللجنة بما يلي :

- ١ - توزيع الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص على المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .
- ٢ - تنظيم اجراءات استصدار موافقات البناء وأعمال اللجان

- الفرعية بالمحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .
٣ - متابعة اللجان الفرعية وتوجيهها .

٤ - النظر في طلبات موافقات البناء بالنسبة للمباني المستثمرة برأس مال عربي أو أجنبي وتقام وفقا لأحكام قانون استثمار المال العربي والأجنبي .

٥ - النظر في طلبات موافقات البناء المقلدة من غير المصريين وتقام وفقا لأحكام قانون حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء .

(٦) وضع القواعد المنظمة لتوزيع الاستثمارات بحسب المستويات المختلفة للمباني .

مادة ٣ - تشكل لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء في القطاع التعاوني وذلك على الوجه الآتي :

- (١) مدير عام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان رئيسا
(٢) مدير عام التعاون بالهيئة
(٣) مدير عام الشؤون القانونية بالهيئة
(٤) اثنين من المهندسين العاملين بالهيئة يختارهما رئيس مجلس إدارة الهيئة

وتختص هذه اللجنة بالنظر في الطلبات التي تقدم طبقا للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان .

مادة ٤ - تشكل بكل محافظة لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء في القطاع الخاص وذلك على الوجه الآتي :

- (١) مدير مديرية الإسكان والتعمير رئيسا
(٢) أحد أعضاء إدارة الشؤون القانونية بالمحافظة يختاره المحافظ
(٣) ثلاثة من المهندسين يختارهم المحافظ تتفق تخصصاتهم مع طبيعة عمل اللجنة

وتختص هذه اللجنة بالنظر في الطلبات التي تقدم من القطاع الخاص .

الفصل الثاني

البيانات التي تقدم الى النجان والاجراءات التي تتبعها

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على موافقة اللجنة المختصة مع طلب الترخيص في عواصم المحافظات والبلاد المتبررة مدنا والقرى والجهات التي يسرى فيها الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من ذوي الشأن أو من يمثلهم قانونا الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية المختصة على النموذج رقم (١) المرافق لهذا القرار مرافقا به المستندات الآتية :

١ - عدد ٥ صور من النموذج رقم (٢) من المستوى المطلوب موقعا عليها من الطالب ومهندس المشروع ، ومستوفيا رسم دفعة تقابة المهن الهندسية الخاص بالمستندات .

٢ - خريطة مساحية لموقع المشروع ، ورسم تخطيطي بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحا عليه حدوده وأبعاده ومستوفيا رسم دفعة المهن الهندسية الخاص بالمستندات .

٣ - نسخة من الرسومات الهندسية بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحا عليها المساقط الأفقية والواجهات والقطاعات الرأسية ومقاساتها .

٤ - موافقة الجهات المعنية وذلك بالنسبة للمباني غير السكنية (مثل المباني الصناعية والثقافية والسياحية والرياضية والاجتماعية والدينية والتجارية ... الخ) .

٥ - بيان موقع غليه من المالك يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد على أنه بالنسبة الى مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك غير المصريين للمقارنات .فانه يلزم بالاضافة الى المستندات السابقة .تقديم ما يلي :

(أ) موافقة هيئة استثمار المال العربي والأجنبي بالنسبة للمشروعات التي تمول برأس مال عربي أو أجنبي .

(ب) موافقة مجلس الوزراء بالنسبة لتملك غير المصريين للمقارنات المبنية والأراضي الفضاء .

(ج) صورة من مستند الملكية .

مادة ٦ - تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مراجعة المستندات الخاصة بطلب الموافقة والتأكد من استيفائها ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وإرسالها الى اللجنة خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب .

مادة ٧ - يقدم طلب الموافقة بالنسبة للمباني التى تقام فى القرى والجهات التى تسرى فيها أحكام الباب الثانى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من ذوى الشأن مباشرة الى اللجنة الفرعية المختصة مستوفيا البيانات والمستندات الخاصة بطلب الموافقة .

الفصل الثالث

انعقاد اللجان ونظام سير العمل بها

مادة ٨ - تتمتع اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣ بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر وكلما رأى رئيس اللجنة ضرورة لذلك .
ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحا الا بحضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل .

مادة ٩ - تتمتع اللجان الفرعية المنصوص عليها فى المادتين ٣ ، ٤ بصفة دورية كل أسبوعين وكلما رأى رئيسها ضرورة لذلك .
ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحا الا بحضور رئيسها وثلاثة من الأعضاء على الأقل .

مادة ١٠ - تصدر اللجان قراراتها بأغلبية آراء الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه الرئيس .
وللجنة أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من ذوى الشأن لمناقشته أو الاستماع الى وجهة نظره أو لتقديم مستندات أو استيفاء أى بيانات تطلبها .

مادة ١١ - يكون لكل لجنة سكرتارية تتولى قيد الطلبات التى ترد اليها فى سجلات تنشأ لهذا الغرض بأرقام متسلسلة بحسب تاريخ ورودها .

وتتولى سكرتارية كل لجنة القيام بجميع الأعمال الكتابية والادارية

الخاصة باللجنة بالإضافة الى ما يستنده اليها رئيس اللجنة من أعمال تدنجل
فى مجال اختصاصها .

مادة ١٢ - تدون مناقشات اللجنة وقراراتها فى سجل خاص وتوقع
صحائفه من رئيس اللجنة ومن القائم بأعمال سكرتارية اللجنة .

مادة ١٣ - تخطر مديرية الاسكان والتعمير والمجهة الادارية المختصة
يشئون التنظيم وذوى الشأن فى تاريخ واحد بقرار اللجنة بالموافقة أو الرفض
خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره ، على أن يكون قرار الرفض مسببا .

مادة ١٤ - على اللجان الفرعية ارسال تقارير شهرية الى اللجنة
الرئيسية بوزارة الاسكان والتعمير متضمنة جملة طلبات موافقات البناء التى
قدمت اليها وقيمتها ونوعها (سكنية - صناعية - تجارية - ثقافية - سياحية
- رياضية - اجتماعية - دينية ... الخ) ، وعدد الوحدات السكنية
ومستواها وجملة ما ووفق عليها منها وما صدرت به تراخيص بناء وذلك
على النموذج رقم (٣) توجيه استثمارات البناء) .

الفصل الرابع

مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة وامسى تكاليفها التقديرية

مادة ١٥ (١) - مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن
من المستوى الاقتصادى من :

(أ) حجرة ومدخل والمالحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة
الوحدة .

(ب) حجرتين ومدخل والمالحقات (حمام ومطبخ) حتى ٥٠ مترا مربعا .

(ج) حجرة وصالة والمالحقات (حمام ومطبخ) .

(د) حجرتين وصالة والمالحقات (حمام ومطبخ) تتدرج مساحة
الوحدة .

(هـ) ثلاث حجرات ومدخل وصالة والمالحقات (حمام ومطبخ) حتى

٨٥ مترا مربعا .

(١) . (٢) المادتان ١٥ ، ١٦ مستبدلتان بقرار وزير التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة

مادة ١٦ (٢) - تكون مواصفات تشطيب السكن من المستوى الاقتصادي على الوجه الآتى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع اراش بالجير، وأسفال إسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل الى ٠٢٠ مترا .

(٢) البياض الخارجى :

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

(٣) الأرضيات :

أرضية إسمنتية مخدومة أو بلاط إسمنتى عادة نخالة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة نخالة ٢٠ مم .

(٤) النجارة :

خشب سويدي نخالة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدي أو الخشب الحبيبي أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله .

(٥) الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصينى أو الزهر المطل بالصينى ومرحاض بصندوق طرد على مطل بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطل بالصينى وله صفاية من الموزايكو .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمجابس والحفريات

والأنايب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأقصى التقسيم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) السلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيري الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية .

(٧) درابزينات السلام والشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى انواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

(٨) الكهريه :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

مادة ١٧ (١) : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

(أ) صالة-معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ مترا مربعا .

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ١٨ (٢) - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للجوانط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالخصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

(٢) البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة المسوسة أو المقسمة .

(٣) الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والاكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ١٠ مم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ مم أو أنواع البلاط الأسمنتى الملون بمقاس ٣٠٠ × ٣٠٠ × ٣٠ مم حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل أو ما يساويها ، أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل الى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم ، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

(٤) النجارة :

تكون من خشب سويدي تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الجببى المكسى بالقشرة أو الأبلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسلب (الكونتر) للأبواب الحشو ، أو أبواب تجليد بالواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج .

(٥) الصحنى :

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدي من الصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش ، وسيفون أرضية .
ويكون بالمطبخ حوض غسيل للوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

- وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .
- وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .
- ويكون سفلى الحمام من البياض الأسمنتي الأبيض أو الأسمنتي المخلوط والدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشاني الأبيض بارتفاع يصل الى ١٥٠ سم .
- أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأواني فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٦٠ سم .
- وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الأيدي مع بياض السفلى بارتفاع ١٥٠ سم بالبياض الأسمنتي الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .

(٦) السلم :

- من المزايا الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام .

(٧) درابزينات السلم والشرفات :

- تتدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

(٨) أعمال الكهرباء :

- وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمرعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة (١)٩ : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من

مستوى فوق المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة (٢٠) : تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلي :

(١) البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتندرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرائيش أو بعض التكسيات الداخلية .

(٢) البياض الخارجى :

يبدأ بالمستويات المتأزاة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو المسوسة أو المقسة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام وغيره .

(٣) الأرضيات :

وتندرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة المياه فتندرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

(٤) النجارة :

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألومنيوم) وتكون خردواتها من أصناف متميزة سواء كانت صلبا أو ألومنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك .

(٥) الصحي :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصيني ومراوض أفرنجي بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف (يديه) .

ويتم تغطية سفلى الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ١٥٠ متر بكامل مساحة السفلى ، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأواني من الفخار المطفى بالصيني وله صفاية من الرخام مع تغطية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٦٠ متر .

ويركب بدورة المياه المستقلة مراوض أفرنجي بصندوق طرد واطى وسيفون أرضية مع تغطية السفلى بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ١٥٠ متر .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والخنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس تصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) السلام :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط .

(٧) دوابزينات السلام والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألومنيوم) أو خشب أو خلافة .

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة للثلاجات والتضخيلات والسخانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة ..

مادة ٢١ (١) : يقصد بالاسكان من المستوى الفاخر المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية :

اولا : الموقع :

يحدد موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر او على النيل او التى تتميز باعتدال المناخ او بالطابع السياحى ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

ثانيا : المكونات والمساحات :

(١) يتعين ألا تقل مكونات ومساحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

- (أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ مترا مربعا .
- (ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ مترا مربعا .
- (ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ مترا مربعا .
- (د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ مترا مربعا .
- (هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

(٢) فى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى

مساحته لايواء سيطرة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

ويتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المباني التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى .

ثالثا : مواصفات التشطيب :

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :

(أ) أعمال البياض :

البياض الداخلى :

لا يقل بعد بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببيوة الزيت أو انبلاستيك أو بلصق ورق الحوائط ويجوز أن يكون من الفطيسة الأسمنتية أو الأنواع ذات الكثافة الأكبر المتضمنة الكرايش والبانونحات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بيونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ، ويجوز أن تكون المباني بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المباني .

(ب) الأرضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو القرو المسمار ، أو أرضيات الرخام ، أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

(ج) الشبائيك والأبواب :

لا تقل عن الشبائيك من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم ، أو الشبائيك الخصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل .

ويكون زجاج الشبائيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ، أو الفينيه وتكون المردوات من النوع الفاخر .

الابواب :

لا تقل عن الابواب من الخشب الموصى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم خشوات أو تجليد ، أو الابواب الخشب الزان ، أو القرو مع البرونز أو التكسيات المناسبة ، أو ابواب من الأنواع المنزلقية أو المنطوية أو من الحديد المشقول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة .

وتكون دهانات الابواب والشبابيك ببيوة الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة .

(د) الأعمال الصحية :

الحمامات :

يشمل الحمام الاجهزة الصحية الآتية على الأقل :

- حوض غسيل أيدي بقاعدة أو بدون من الصيني الحديدي أو الفخار المظلي بالصينى .
- مرحاض أفرنجى كامل (كومينشن) بصندوق طرد واطى وسدلى مزدوج وبيده وسيفون أرضية .
- حوض حمام (بانيو) فى الحمام الرئيسى وحمام دش بالحمام الثانوى وتكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما ، وتكون تكسية الحوائط بالقيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعقاب الابواب .

المطابخ :

- وتشتمل على حوض لغسيل الأواني من الفخار المظلي بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ مم ، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ (ستينلس ستيل) أو الرخام أو ما يعادلها .
- وتكون أرضيات المطابخ من الفنيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها .
- وتكون دهانات الحوائط ببيوة الزيت أو البلاستيك أو التكسيات الملائمة من القيشاني حتى منسوب أعقاب الابواب .

دورة المياه المستقلة :

يرتب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى (كومينشن)

وحوض من الصينى نسييل الأيدى داخلها أو خارجها مع تغطية السيل
بالبلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب.

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة ،
وتكون جميع الخلطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو
مطلية بالنيكل كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات
ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة
عازلة للمياه والرطوبة .

(هـ) المراحل والسلام :

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون البوابة من
الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألومنيوم أو النحاس ومركب بها للور
أو زجاج أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الاضاءة
والتشطيب بصمة عامة .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو
ما يعادلها ، وتكون الدرابزينات من المباني الخرسانية مع الكسوة بالرخام
أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب
القرى أو الزان أو من قطاعات الألومنيوم أو ما يعادلها .

(و) أعمال الكهرباء :

تكون دوائر الانارة والقوى ولوحات التوزيع كالاتى :

الاضاءة :

وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب أليكات أو اضاءة غير
مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتددة مع عمل
دوائر لأزرار الأجراس .

القسوى :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة
تكييف الهواء والتلاجات والفسالات والسخانات والدفايات الكهربائية
وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة
السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة .

التيار الخليف :

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخل وعمل ترتيبات لتركيبة خط اريال تليفزيوني يصل بين الهوائي المجمع للعمارة والوحدة السكنية .

مادة ٢٢(١) : يراعى في تطبيق المواد السابقة ما يلى :

١ - المسطحات المبنية فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كمنشور ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلاسل والمصاعد .

وفى حالة اقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخل تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .
٢ - يقصد بصالة المشية فى تطبيق احكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية .

٣ - تحسب التكاليف التقديرية سنويا - أو كلما دعت الحاجة - للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقا لسعر السوق السائد محليا .

وتتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان النوعية لتوجيه الاستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة الا بعد اعتمادها من المحافظ .

٤ - يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبنية فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المباني الصادر به الترخيص ولا تؤثر أية زيادة فى مواصفات التشطيب أثناء التنفيذ على مستوى المبنى الصادر به الترخيص ما لم تصل به الى المستوى الفاخر .

الباب الثانى تنظيم المباني

مادة ٢٣(٢) : يكون انشاء المباني أو اقامة الأعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى هذا الباب ، وكذلك الشروط المنصوص عليها فى الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية .

مادة ٢٣ مكررة(٢) : يتعين عند الشروع فى البناء أو التعديل أو

(١) المادة ٢٢ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ الصادر اليه .

(٢) المادتان ٢٣ ، ٢٣ مكررة مستبدلتان بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ الصادر اليه .

الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر في الواجهة الامامية للبناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ٢٠٠ سم × ١٢٠ سم تغطي ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

مادة ٢٣ مكرراً (١) (١) : يحدد المحافظ المختص بقرار يصدره بناء على اقتراح المجلس الشعبي المحل للمحافظة المناطق والأحياء التي تقام بها مستويات الاسكان المختلفة المنصوص عليها في المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ من هذه اللائحة .

مادة ٢٣ مكرراً (٢) (٢) : عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيهِ وتنظيم أعمال البناء أو هذه اللائحة أو ترخيص البناء توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة وتوضع لافتة في مكان ظاهر من الواجهة الامامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تغطي ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر يبين عليها الأعمال المخالفة والاجراءات أو القرارات التي اتخذت بشأنها وذلك وفقاً للنموذج المرافق لهذا القرار وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة حتى تصحيحها وذلك على نفقة المالك خصماً من قيمة خطاب الضمان ولا يسمح باستئناف الأعمال الا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان .

(١) المادة ٢٣ مكرراً (١) أضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ أشار اليه .

(٢) المادة ٢٣ مكرراً (٢) أضيفت بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ أشار اليه .

مادة ٢٣ مكررا (٣)(١) : يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفني بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء واثبات ما يكون بها من مخالفات *

ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشفته له أثناء المرور في دفتر الأحوال الذي يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشفته له على وجه التحديد وما اتخذته في شأن كل منها ورايه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات * وعلى وجه الخصوص :

- تواجده أو عدم تواجده المهندس المشرف على التنفيذ في موقع الأعمال أثناء التنفيذ *
- صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها *
- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به *
- مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها *
- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام *
- مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملأهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ *
- مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال *
- مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال *

وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ما تحرر في شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد. ويتم عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤثر فيه برأيه في نتيجة المرور وما يتخذ

من اجراءات طبقا للقانون ، ويعاد اللغز يوميا الى المهندس لاتخاذ اللازم
فى ضوء تأشير الرئيس المختص .

ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى
يشتتها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته
المحددة بقرار انشائه .

مادة ٢٣ مكررا (٤)(١) : على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط
والتنظيم ابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تنور فى سبيل
تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وذلك
بمذكرة يبين فيها كافة ما اتخذ من اجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ ،
وأية مقترحات تساعد على سرعة اتمام التنفيذ .

مادة ٢٣ مكررا (٥)(٢) : تتخذ الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط
والتنظيم كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع اقامة أى أعمال
بناء جديدة فيها ، بما فى ذلك وضع الحراسة المناسبة لضمان عدم المساس
بالتدابير التى اتخذتها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب
المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسبة للحفاظ على هذه
الأدوات والمهمات ، وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها
أسبوعين من تاريخ اثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات
والمهمات .

مادة ٢٣ مكررا (٦)(٣) : لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق
من مياه وصرف صحى وكهرباء واتصالات سلكية وغيرها القيام بتزويد
العقارات المبنية أو أية وحدة من وحداتها بخدمات المرافق الا بعد أن يقدم
صاحب الشأن شهادة صادرة من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط
والتنظيم تفيد صدور ترخيص المبانى المقامة وأنها أقيمت مطابقة لشروط
الترخيص وقانون توجيه وتنظم أعمال البناء وهذه اللائحة .

ولا يجوز للجهات المذكورة توصيل المرافق العامة للمبنى فى حالة
وجود مخالفة الا بموجب حكم قضائى بالبراءة أو بقرار من المحافظ المختص
بعد ازالة المخالفة .

الفصل الأول

تعاريف

مادة ٢٤ - التعاريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق أحكام هذا الباب وهي :

الكثافة البنائية :

هي النسبة ما بين جملة مسطحات جميع أدوار المباني ومساحة قطعة الأرض المقام بها البناء .

الطريق العام :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم .

الطريق الخاص :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذي يندرج تحت اختصاص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانئهم ، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطريق عام .

حد الطريق :

هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عموماً كان أو خاصة .

خط التنظيم :

هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

محور الطريق :

هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق .

خط البناء :

هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو

خط التنظيم أو رادا عن أى منها بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقا لأحكام القانون .

الغرفة المعدة للسكنى :

هى الغرفة التى تكون مهياة للمعيشة والاقامة فيما عدا الصالات .

مرفق البناء :

أى غرفة مهياة للمعيشة أو الاقامة وتستعمل فى اوقات متقطعة ، مثل المطبخ والحمام والمرحاض - وتعتبر الصالة فى حكم مرفق البناء .

الفناء :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من اعلاه مخصص لانهارة وتهوية غرف ومزاقق البناء ويمتد من أسفله الى اعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

الفناء الخارجى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من اعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

الفناء الداخلى :

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجى من اعلاه ومحاط بالموانط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار .

الفناء المشترك :

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة .

الحائط البنائى :

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض .

الشرقة :

هى الفراندة أو البلكونة .

أصول الرسومات :

• هي النسخ المطبوعة التي يوقع عليها المهندس المصمم .

الارتداد أو الداخلة :

هو الفراغ المتصل بالقضاء الخارجى من أعلاه - وبالقضاء - أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر اتصالها مباشرة بالقضاء أو الطريق .

الكرنيش :

• هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحوائط .

السلم الرئيسى :

• هو السلم الأساسى للمبنى المستخدم للتوصيل الى جميع ادوار المبنى .

السلم الثانوى :

• هو السلم الاضافى فى مبنى به سلم رئيسى ، ويستخدم للتوصيل الى جميع الأدوار .

السلم الخارجى المكشوف :

• هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد ، أو أكثر .

التشطيبات الخارجية (١) :

• هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرائيش ، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات .

(١) الفترة الأخيرة من المادة ٢٤ مضافة بالقرار السابق الإشارة اليه بهامش المادة ٢٣ ومستبدلة بقرار وزير التعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

الفصل الثاني احكام عامة

مادة ٢٥ (١) - على الجهات القائمة على تنفيذ احكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامساك النماذج والاستمارات والفاتر والسجلات على الوجه المرافق .

ويجوز لهذه الجهات أن تعد أو تمسك ما تراه لازماً لحسن سير العمل من نماذج واستمارات أو دفاتر أو سجلات اضافية علاوة على ما ورد بالفقرة السابقة .

مادة ٢٦ - ملفاة (٢) .

مادة ٢٧ - يجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اعتبار الفضاء المخصص كفناء خارجي طريقاً خاصاً اذا كان عرضه لا يقل عن الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة السابقة ، وكانت المباني المطلة عليه تطابق احكام هذه اللائحة .

مادة ٢٨ - يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١٢٠ متراً ومسطحه عن ٢٠٠ متراً مربعاً وألا يقل عرض المطبخ عن ١٥٠ متراً ومسطحه عن ٣٠٠ متراً مربعاً .

مادة ٢٩ - يجب ألا يقل المسطح الداخلي للغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١٠٠٠ متراً مربعاً وأقل عرض فيها عن ٢٧٠ متراً ، ويستثنى من ذلك المباني ذات الطابع الخاص (مثل الاسكان العام للطلبة ، الفنادق ، وما في حكمها) .

مادة ٣٠ - يجب ألا يقل ارتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ متراً بالنسبة للدوار الثانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزاد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠ سم لكل خمسة أدوار تالية .

(١) المادة ٢٥ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) مادة ٢٦ التي بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٦٠٠

سنة ١٩٨٢ (الوقائع المصرية العدد رقم ٣٦٢ بتاريخ ١٨/١١/١٩٨٢) .

مادة ٣١ - في حالة انشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال الدكاكين ، وذلك وفقا لما تقرره الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

مادة ٣٢ - كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثين) غرفة سكانية أو أكثر ، يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي .

مادة ٣٣ - ملفاة (١) .

الفصل الثالث

عروض الطريق والكثافة البنائية والارتفاعات

مادة ٣٤ - ملفاة (٢) .

مادة ٣٥ - ملفاة .

مادة ٣٦ - ملفاة .

مادة ٣٧ - ملفاة .

مادة ٣٨ - مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المحال على اختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخالص مقاسا بين السطح النهائي للأرضية وبطنية السقف في جميع أدوار المبنى عن ٢.٧٠ متر .

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر وفقا لمبائل :

١ - ٢.٣٠ مترا بالنسبة للمداخل والحمام والطرق الداخلية وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥٪ (خمسة وعشرين في المائة) من مساحة الغرفة والمراجعات وغرف القسييل وغرف حراس البناء وما في حكمها وبشرط ألا تشكل في تكوينها وحدة أو وحدات سكنية .

٢ - ٢.١٠ مترا بالنسبة لدورة المياه المستقلة .

(١) المادة ٣٣ ملفاة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٢ لقرار اليه .

(٢) المواد من ٣٤ إلى ٣٧ ملفاة بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ سيالغ الذكر .

الفصل الرابع الاعانة والتهوية والأفنية

مادة ٣٩ - يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاعانة تطبل على طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة ، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلى :

- ١ - ٨٪ ثانية فى المائة من مسطح ارضية الغرف المخصصة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن متر واحد .
 - ٢ - ١٠٪ عشرة فى المائة من مسطح ارضية المطبخ والحمام والمراحيض وبئر السلم بالدور وغيرها من مرافق البناء غير المعدة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن نصف متر مربع .
- ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين واجه المباني .

وفى حالة تصد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات التى تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة فى هذه اللائحة ، وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم ، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات والمراحيض .

ويجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وانارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية ، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية .

مادة ٤٠ - لا تسرى احكام المادة ٣٩ على الصالات والطرق والمداخل والصادر وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والاجهزة والطلميات والممرات والغلايات والمحولات ولوحات التوزيع وما فى حكمها .

مادة ٤١ - يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وانارة غرف ومرافق البناء عند اقامة المباني أو تمليتها أو اجراء تعديل فى المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الآتية :

اولا - الأفنية المخصصة لتهوية وانارة الغرف السكنية أو المكاتب .

الفناء الخارجي :

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى للمار بحائط الفناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى بالحائط المواجه له عن ثلث ارتفاع أعلا واجهة البناء مطلة على الفناء ، ويشترط ألا يقل هذا البعد عن ٣ر٠٠ ثلاثة أمتار وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبيه أى فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجى على الطريق .

الفناء الداخلى :

لا يجوز أن تقل مساحته عن مربع خمس ارتفاع أعلى واجهة البناء مطلة عليه ، ويحد أدنى ١٢ مترا (اثنا عشر مترا مريما) .

كما لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن ثلث ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة عليه ويحد أدنى ٣ر٠٠ متر ثلاثة أمتار ، ويجب أن يتوافر هذا البعد أمام كل من جانبي أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة مطلة على الفناء .

ثانيا - الأبنية المخصصة للتهوية وانارة مرافق البناء غير المعدة للسكن والمكاتب كالمطابخ والحمامات والمراحيض وآبار السلاطيم :

الفناء الخارجى :

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسى المار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسى المار بالحائط المواجه له عن ٥ر٠٠ متر وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل جانبي أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجى على طريق أو ميدان .

الفناء الداخلى :

لا يجوز أن يقل البعد المذكور فى الفقرة السابقة عن ٢ر٥٠ متر وألا تقل مساحة الفناء عن :

- ٧ر٥٠ متر مربع اذا كان الارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ١٠ر٠٠ عشرة أمتار .
- ١٠ر٠٠ متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لا يزيد على ٢٠ر٠٠ عشرين مترا .

- ١٢٥٠ متر مربع اذا زاد ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء عن ٣٠٠٠ ثلاثين مترا •

عل أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الادارية التي لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وانارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١٥٠ متر ولا يقل أى من بعده عن متر واحد •

وتقاس الأبعاد السابق ذكرها في هذه المادة من سطح الحائط البنائى الى سطح الحائط المواجهة له عند منسوب متر واحد أعلا من أرضية الدور لأية نافذة متنفذة بالفناء ومطلّة عليه •

مادة ٤٢ - يجوز في الأفنية وكذلك واجهات البناء المطلّة على الطرق العامة أو الخاصة عمل ارتدادات (داخلات) بقصد انارة وتهوية غرف معدة للسكنى أو المكاتب أو مرفق آخر من مرافق البناء لا يتيسر فتح نافذة مطلّة على الطريق أو البناء مباشرة ، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف ادنى عرضه ، وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر • ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه الأدنى فقط •

ولا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ما ، ويجوز عمل كرنيش لا يتجاوز بروزه ٣٠٠ سم في الأفنية الخارجية فقط •

كما لا يجوز إقامة سلالم ثانية أو مصاعد أو أية منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو انقاص أبعادها أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها في المادة ٤١ •

ومع ذلك يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلّة على الأفنية وبشرط ألا يزيد عمقها على الارتفاع من الأرضية للسقف ، ولا يقل مسطح الفتحة للفرقة أو المرفق الواقعة أمامه عن المسطح اللازم لفرقة أو مرفق مساحته مساوية لمجموع مساحتي الفرقة والشرفة ، المرفق والشرفة ولا يدخل عمق الشرفة في حساب البعد القانوني للفناء الذى يجب توافره أمام الشرفة •

ويجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلّة على الأفنية الداخلية أو الخارجية على القدر الذى تسمح به مساحته وأبعاد هذه الأفنية ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمي تكون زاوية ميله اثنين أفقي الى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للارتفاع

المسموح به بالنسبة للفناء ، ومبتدئا من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسى المار بواجهة البناء المطلة على الفناء وذلك فى جميع الاتجاهات .

مادة ٤٣ (١) - لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء وينشروط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١٨٠ مترا ، ويجب على المالك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص فى البناء لأى منهم .

وفى انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناية واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأفنية لمنفعة المبنى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

الفصل الخامس السلام والبروزات

مادة ٤٤ - يجب أن يتوافر فى السلام ما يأتى :

- (أ) أن يكون هيكل ودرج السلام الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق .
- (ب) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلام الرئيسية عن ١٨٠ متر إذا كان السلم يخدم أربعة وحدات سكنية فى الدور على الأكثر وبطول ١٣٠ متر إذا زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك .
- وتكون نائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢٧٠ سم من واجهة القائمة الى واجهة القائمة ، ولا يزيد ارتفاع القائمة على ١٧٠ سم .
- (ج) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلم الثانوية عن ٨٠ متر .
- (د) ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية على ١٤ أربعة عشر قائمة يابها صدفه لا يقل عرضها عن عرض ثلاث نائحات .
- (هـ) يجب أن يتوافر فى السلام الدائرية الشروط المنصوص عليها

(١) المادة ٤٣ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

في البنود (أ ، ب ، ج ، د) من هذه المادة وتقاس النائبة على بعد ٤.٥ متر من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى ، وإذا وجد درج مروحة فتطبق عليه الشروط المذكورة في هذا البند .
وتستثنى السلالم التى تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن والأبراج من الشروط المنصوص عليها في البنود (ب ، ج ، د ، هـ) من هذه المادة .

(و) ألا يقل ارتفاع درابزين السلالم عن ٩٠. متر مقاسا عموديا من منتصف النائبة .

مادة ٤٥ - ملفقة(١) .

الفصل السادس سلطات البلديات

مادة ٤٦ - يجوز الترخيص في إقامة مباني مؤقتة لاستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة ، والمباني المخصصة لإيواء العاملين ... الخ) .
ويكون إنشاء هذه المباني بمواد انشائية بسيطة ويتم ازالتها فور انتهاء الغرض من إقامتها .

وتكون إقامة هذه المباني طبقا للأوضاع والمواصفات التى يصدر بها قرار المحافظ المختص .

ويكون الترخيص في إقامة هذه المباني لمدة لا تزيد عن عام واحد ، على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة ، وذلك بقرار من المحافظ بناء على اقتراح الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

مادة ٤٧(١) - يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص في إقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى ٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من وحدات

(١) المادة ٤٥ الفيت بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢ السابق الإشارة اليه .

(٢) المادة ٤٧ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

الامكان الإداري في المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه .

ولا يجوز أية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات في أى غرض آخر .

ولا تسرى الأحكام السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٤٨ (١) - يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص بناء على اقتراح المجلس التنفيذي أن يقسم المدينة أو القرية الى مناطق بالنسبة لاستعمالات المباني ، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضي ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبي المحلي ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها في المادة ٧١ . وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المباني .

كما يجوز للمجلس المحلي المختص بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية في طرق أو مناطق يحددها وبقرارات يصدرها أن :

١ - يحدد طالبا خاصا أو لونا معينا أو مادة خاصة بمظهر البناء ، أو بأنشائه .

٢ - يحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق .

٣ - يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذى يراه .

٤ - يضع حدا أقصى لارتفاعات المباني التي تقام في هذه المناطق أو الطرق .

٥ - يلزم طالبي البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور من أدوار البناء .

٦ - يحدد حدا أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضي التي يرخص في البناء عليها .

٧ - يحدد حدا أدنى لمساحات قطع الأراضي التي يرخس في البناء عليها .

٨ - يلزم طالبى البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى ، والشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار ، ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة انشاء بواكى أو ممرات مسقوفة هو للبعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم .

مادة ٤٩ (١) - يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

مادة ٤٩ مكررا (٢) - فى حالة تراخى المالك فى إنشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو فى تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

واذا انقضت المدة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء أو اعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك ، وتقوم بادارة المكان المخصص لايواء السيارات نيابة عن المالك مقابل اقتضاء ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من صافى الايراد - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ما أنفقته فى إنشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

(١) المادة ٤٩ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

(٢) المادة ٤٩ مكررا مضافة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه .

.. ويسلم المكان الى المالك لإدارته في الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالي لاستيفاء الجهة الإدارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

وإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام في الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بإدارة المكان في الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديده هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر في الوقائع المصرية ولنوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة .

مادة ٥٠ (١) - يلتزم طالب البناء بعمل الحزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك في المناطق ووفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهة القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس الشعبي المحلي المختص .

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى في مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون الحاجة الى دخول الوحدات ذاتها ، وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغلي الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى وأن بطارية العدادات في مكان واحد لسهولة قراءتها .

مادة ٥٠ مكررا (٢) - يلتزم طالب البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة

(١) المادة ٥٠ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار إليه .

(٢) المادة ٥٠ مكررا مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار إليه .

أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك في المناطق ووفقا
للقواعد والاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة
المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شؤون
النظافة العامة .

الفصل السابع طلبات الترخيص والمستندات التي ترافق بها ومواعيد البت فيها

مادة ٥١ (١) - يقدم طلب الترخيص لأجراء الأعمال المنصوص عليها
في المادة ٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص
بالعمل المطلوب الترخيص به ومرفقا به المستندات الآتية :
أولا - بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو التعديل :

- (١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات
والبيانات .
- (٢) رسم غام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس رسم لا يقل عن
١/١٠٠٠ مبينا عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل
عليها وعروضها .
- (٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله يوضح مساحات الموقع
على وجه التحديد .
- (٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار
المختلفة والواجهات والنظاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن
١/٥٠ .
- (٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة
بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .
- (٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه
وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ وفي حالة عدم اتصال
المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .
- (٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية ،
والتكيف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجرى انشاؤها
في بعض المباني .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لايواء السيارات مبينا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

(٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ويبنى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .

(١٠) تقرير من مهتمس استشارى متخصص بأن الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها شاملة تحقيق معامل الأمان لمواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .

(١١) اقرار من مهتمس تقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنية .

(١٢) تمهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنية فاكتر والتعليقات أيا كانت قيمتها ، ويستثنى من ذلك التعليمة التى لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنية لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

(١٣) تمهد بالاكنتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى وذلك بالنسبة الى :

- مبانى الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته .

- مبانى الاسكان الادارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية الذى تتجاوز قيمته خمسين ألف جنية .

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الاسكان الادارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر وذلك اذا لم تتجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه .

ثانياً - بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ ٥٠٠٠ جنية فاكتر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها اذا كانت تمس الناحية الانشائية أو التكوين المعمارى للمبنى :

١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبند ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولاً من هذه المادة بحسب الأحوال .

٢ - ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية التنفيذية موضحة عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ٥٠/١ .

ثالثا - بالنسبة لأعمال التعميم والترميمات التي تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية :

١ - يسان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدميمه أو اجراء التشطيبات الخارجية به .

٢ - اقرار من مهندس تقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ أعمال التدميم اذا كانت تشمل الهيكل الانشائى للمبنى .

رابعا - بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المباني :

١ - استيفاء المستندات الموضحة بالبند ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا بحسب الأحوال .

٢ - ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها .

خامسا - بالنسبة لأعمال الهدم :

١ - الايصال الدال على اداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

٢ - يسان واف عن موقع العقار المراد هدمه .

بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى باخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم .

مادة ٥٢ (١) - على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية أن تخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد تنفيذ المباني والانشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد .

ويجب أن يرفق بالاحطار المستندات المنصوص عليها فى البنود ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولا من المادة ٥١ من هذه اللائحة وما يفيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز فى المناطق ذات الاشتراطات الخاصة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقي الاخطار المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة واخطار الجهة ذات الشأن خلال اسبوعين على الأكثر من تلقي الاخطار بما يلي :

(أ) بالموافقة على الموقع والأعمال في حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة .

(ب) بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ اجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون .

ومع مراعاة أحكام المادة ٧ من القانون على الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال اسبوع على الأكثر من تاريخ تقديم الجهة ذات الشأن بالرسومات المعدلة .

مادة ٥٣ - يقدم طلب الترخيص في ادخال التعديل أو التغيير الجوهري في الرسومات المعتمدة والذي يمس الناحية المعمارية أو الانشائية أو يؤثر في جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعا عليه من الطالب ومرفقا به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معماريا وانشائيا بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠ .

أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى في شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة الى الجهة المختصة بشئون التنظيم لاثبات التعديل عليها .

مادة ٥٤ - يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقا به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة .

مادة ٥٥ - يعطى طالب الترخيص ايصالا باستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل .

مادة ٥٦ (١) - يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة

على مرحلتين :

المرحلة الأولى :

ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .

المرحلة الثانية :

وتشتمل على خطوتين :

الخطوة الأولى :

ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر اذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال في المرحلة الأولى .

الخطوة الثانية :

يصرح فيها باستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة اذا ما تبين من المراقبة مطابقة الأعمال التي تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن أن تقسم المشروع وفقا لطبيعته وظروف تمويله الى أجزاء متكاملة ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حدة وفقا للأحكام المتقدمة بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرفقين لهذا القرار حسب الأحوال .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمنا **ت تحديد المدة** التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تبت فى طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .

وبالنسبة للحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة

بتوجيه استثمارات البناء تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ اخطار الجهة الادارية بموافقة اللجنة •

وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، وذلك وفقا للاجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه •

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والاجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات •

ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنع على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المباني بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات •

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء فإذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى طبقا لاشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك فى دفتر الأحوال ، ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالاطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب ويسلم صاحب الشأن ايضالا بتاريخ تقديمه الاخطار المنوه عنه •

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال فى المدة المحددة بمراعاة أحكام المادة ٩ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٥٩ من هذه اللائحة •

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المادتان يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبنى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وإن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعدم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه •

مادة ٥٧ - يجوز الحصول على موافقة مبدئية من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على الشروع الابندائى للبناء من حيث مطابقة

تصميمه لأحكام واشتراطات الباب الثاني من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهذه اللائحة وذلك بقصد اعتماد الرسومات التنفيذية للبناء على أساسها .

ويقدم طلب الموافقة من الطالب مرفقا به المستندات الموضحة فى البنود ١ ، ٢ ، ٥ من الفقرة أولا من المادة ٥١ .

ولا تعبر هذه الموافقة من قبيل الترخيص فى إقامة البناء .

مادة ٥٧ مكررا(١) - لا يصرف الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مفيد بفيد أو معلق على شرط صادر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥% (خمسة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص فيها .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام قانون توجبه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه .

وللجهة الادارية أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التى يحكم بها طبقا لأحكام القانون .

وإذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ما تقدم يكون للجهة الادارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الازالة أو النصحيح .

وتصدر الجهة الادارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها الى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان الى ما يعادل ٥% من قيمة الأعمال المتبقية التى سيتم تنفيذها .

ويرد الخطاب الى المرخص له فى نهاية اتمام الأعمال المرخص فيها اذا التزم فى تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته .

مادة ٥٨ - يبين فى الترخيص خط التنظيم المعتمد أو حد الطريق فى حالة وجود خط تنظيم ، وكذا حد البناء المقرر الذى يلزم أن يراعيه الطالب عند تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، كما يبين فى الترخيص عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر .

الفصل الثامن التزامات المرخص له

مادة ٥٩ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل الا بعد اخطار **الجهة الادارية المختصة** بشئون التنظيم بكتاب موصى عليه يعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء • بحسب الأحوال ، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال مبيعة أيام من تاريخ الاخطار ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء •

فاذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقا للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته •

وعلى المرخص له في حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوما أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه يعلم الوصول •

كما لا يجوز اجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم •

مادة ٦٠ - على من يقوم بالأعمال المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ اتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملأهم والمارة والشوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها •

مادة ٦٠ مكررا(١) - يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعمية وتشتمل على :

- عنوان العقار •
- مساحة العقار •
- مساحة الوحدة محل العقد وبياناتها •
- اسم المالك أو المؤجر ومحل اقامته •

- اسم المشتري أو المستأجر ومحل اقامته .
- رقم الترخيص وتاريخه .
- الجهة الصادر منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- عدد الوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمساعد .
- البيانات الخاصة بتأمين المقار ضد الحريق .
- ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات .

الفصل التاسع

نظام سير العمل بلجان التظلمات واللجان الاستئنافية

مادة ٦١ - تمنع لجان التظلمات مرة كل أسبوع على الأقل ، وكلما دعت الحاجة الى ذلك .

وتنظر في التظلمات بحسب ترتيب قيدها في السجل المصد لذلك وتصدر قراراتها مسببة خلال المدة المنصوص عليها في القانون .

مادة ٦٢ - تعلن قرارات البت في التظلمات الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورهما بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

مادة ٦٣ - تمنع اللجان الاستئنافية مرة كل خمسة عشر يوما على الأقل وكلما دعت الحاجة الى ذلك .

وتنظر الاعتراضات بحسب ترتيب قيدها في السجل المد لذلك خلال المدة المنصوص عليها في القانون .

مادة ٦٤ - تعلن قرارات اللجان الاستئنافية الى ذوى الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورهما بكتاب موصى عليه بعلم الوصول .

مادة ٦٥ - اذا تعذر اعلان ذوى الشأن بالقرارات الصادرة تنفيذاً

لأحكام هذا القرار لئى سبب تودع نسخة من القرار بمقر المجلس المحلى المختص وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها المقار ، كما تلتصق نسخة من القرار بموقع المقار موضوع المخالفة •

ويتبع هذا الاجراء بالنسبة الى القرارات التى تصدر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويتمتعز ابلاغها الى ذوى الشأن •

الفصل السادس التجاوز عن بعض المخالفات والاعفاء من كل أو بعض الأحكام

مادة ٦٦(١) - ملغاه •

مادة ٦٧ - تمنع لجنة الاعفاءات بدعوة من مقررهما كلما استجلبت حالة من الحالات التى تقتضى العرض عليها •

ويجوز لوزير الاسكان والتعمير دعوة اللجنة الى الاجتماع كلما رأى ضرورة لذلك •

مادة ٦٨ - تضع لجنة الاعفاءات القواعد الفنية التى تسير عليها فى أعمالها وتشكل لها أمانة تضم عناصر من ذوى الكفاية فى النواحي الفنية والقانونية والادارية تتولى اعداد جدول أعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لتهيئة الموضوعات للمرض على اللجنة •

ويصدر بتشكيل الأمانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة •

مادة ٦٩ - تعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بقرار مسبب •

ويجوز للوزير أن يعيد عرض الموضوع على اللجنة فى ضوء ما يراه من ملاحظات •

مادة ٧٠(٢) - فى تطبيق حكم المادتين ٢٩ ، ٣١ من قانون توجييه

(١) المادة ٦٦ من اللائحة ملغاة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه •

(٢) المادة ٧٠ مستبدلة بالقرار رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣ المشار اليه •

وتنظيم أعمال البناء يقصد بالمجلس الشعبي المحلي المختص ما يلي :

٦ - المحافظات ذات المدينة الواحدة :

(أ) محافظات مقسمة الى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحى المختص متضمنا موافقة رئيس الحى والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أى منهم خلال المدة القانونية .

(ب) محافظات غير مقسمة الى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمحافظة متضمنا موافقة المحافظ أو عدم الاعتراض منه عليه خلال المدة القانونية .

٧ - المدن المقسمة الى أحياء بالمحافظات الإقليمية :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للحى متضمنا موافقة رئيس الحى والمجلس الشعبي المحلي للمدينة والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض عليه من أى منهم خلال المدة القانونية .

٨ - المحافظات الإقليمية :

المادة :

يصدر القرار من المجلس الشعبي المحلي للمدينة المختص متضمنا موافقة رئيس المدينة والمجلس الشعبي المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية .

وفى جميع الأحوال يجب أن يكون اختراع المجلس الشعبي المحلي فى شأن الاعفاء تفصيليا ومسببا .

الفصل الحادى عشر

احكام انتقالية

مادة ٧١(١) - لا يجوز اقامة أى بناء على طريق عاما كان أو خاصا يقل عرضه عن ستة أمتار والا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على

أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح لها في هذه الواجهة طبقاً لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه .

ويجب أن تتوافر في الأبنية الاشتراطات الواردة في البنود الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مثل وربع مثل البعد ما بين حدى الطريق إذا كان متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ مترا ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف إن وجد والا فمن منسوب سطح محور الطريق .

وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعموديا عليه .

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضا وذلك في حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا ، وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع البناء المطل عليه ، فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بالبناء بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانوني المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر ، ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

وإذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل ارتفاع البناء في الجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت في حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقا للاشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - مع أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المباني طبقا للبند (١) .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن

٣ العرض الوارد في المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدء في اتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم والا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣ - يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلي :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على مثل وربيع مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق .

ويجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص بقرار يصدره أن يلزم طالب البناء ألا تتجاوز الكثافة البنائية ما يأتي :

(أ) ٦ (ستة) في مناطق الفئة الأولى المشار إليها .

(ب) ٤ (أربعة) في مناطق الفئة الثانية المشار إليها .

(ج) ٢ (اثنين) في مناطق الفئة الثالثة المشار إليها .

وفي جميع الحالات المنصوص عليها في هذه المادة يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بعد أقصى ٣٠ مترا .

٤ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة في القواعد السابقة بالنسبة لأبواب السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدرابز والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح في دور العبادة والمباني العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بمد موافقة المجلس الشعبي المحلي المختص .

٥ - لا يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا إلا طبقا للشروط وللأوضاع الآتية :

(أ) يجوز في المباني المقامة على خط التنظيم في الطرق المعتمدة وعلى خط البناء في الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو اكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الاكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون في الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع التى عرضها من ٨ الى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار .

(ج) يجب فى المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بينه أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرؤية الرصيف أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار .

(د) لا يجوز أن يمتدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز فى الحالتين ١٢٥ مترا كما يجب أن يترك ١٥٠ مترا من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة الى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة فى الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها وفى الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

وينتهى العمل بالاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة فى المدن التى يتم اعتماد التخطيط التفصيلى لها متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

الباب الثالث **الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية**

الفصل الأول **مصطلحات وتعريف**

مادة ٧٢ - التعاريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق هذا الباب
هى :

دورات المياه :

الغرفة المخصصة للتخلص من الفضلات الآدمية ويركب بها مرحاض ،
وقد تشمل أيضا حوض لفسيل الأيدي ، ويكون الحد الأدنى لمساحتها متر
مربع واحد وأقل مقاس لها ٨٠٠ر٠٠ مترا .

الحمام :

الغرفة المخصصة للاستحمام . يركب به حوض لفسيل الأيدي ،
ودش وبالوعة لتصريف المياه ، وقد يركب به وعاء للاستحمام وحوض
حمام (حوض دش) وقد يشمل أيضا على مرحاض وحوض تشطيف
(بيديه) ويكون الحد الأدنى لمساحة الحمام ٢٠ متر وأقل مقاس له
١٢٠ مترا .

المطبخ :

الغرفة المخصصة لإعداد وطهى الطعام ، ويركب به حوض لفسيل
الأواني ورف جانبي ، وقد يستعمل أيضا لتناول الطعام ، ويكون الحد
الأدنى لمساحة المطبخ ٣٠ متر مربع وأقل مقاس له ١٥٠ مترا ، وله شباك
على حائط خارج للتهوية والانتارة .

الأجهزة الصحية :

تشمل جميع الأدوات والأجهزة التى تستعمل أو تصرف المياه
المستعملة من أنابيب المياه النقية من أحواض وخلافه وكذا سوائل الفضلات
والمخلقات السائلة من المراحيض والمبال و غيرها .

التركيبات الصحية :

تشمل الأجهزة الصحية أنابيب توزيع المياه المستعملة في مختلف الأغراض وملحقاتها من حنفيات ومحابس وضمامات وخلطات وخلافه وكذا أنابيب صرف الفضلات الآدمية والمياه المستعملة من أنابيب صرف المياه والفضلات والتهوية وخلافه ، وكذا الأنابيب الأفقية بما في ذلك جميع التوصيلات الداخلية وملحقاتها وذلك في حدود المبنى .

أنبوبة التغذية بالمياه :

• أنبوبة امداد المبنى بالمياه

المصدر (سيفون الحجز) :

احدى التركيبات التى تتصل بالأجهزة الصحية بفرض إقامة حاجز مائى بارتفاع مناسب يسمح بمرور المياه من الأجهزة الصحية الى أنابيب صرف المياه أو الفضلات ويمنع نفاذ الحشرات والروائح والقاذورات المتكونة فى داخل أنابيب الصرف وتركيباتها الى داخل المبنى .

الحاجز المائى :

ارتفاع عامود المياه المحجوز بين انحنائى المصدر .

الأنبوبة الرأسية :

أنبوبة الصرف الرأسية التى تدخل ضمن أعمال الصرف مثل أنابيب صرف المياه أو الفضلات والمطر والتهوية .

عامود صرف المياه :

الأنبوبة الرأسية التى تنقل المياه المستعملة من أى من الأجهزة الصحية خلاف المراحيض والمباول الى أقرب مصب أرضى (جاليتراب) فى المبنى .

عامود صرف الفضلات :

الأنبوبة الرأسية التى تنقل الفضلات السائلة من المراض والمبولة وما فى حكمها الى أقرب حجرة تفتيش فى المبنى .

عامود التهوية :

الأنبوبة الرأسية التي تتصل بالتركيبات الصحية والأنابيب المطلوب تهويتها ، وذلك بغرض منع ارتداد السوائل من أنابيب الصرف وتصريف الغازات والروائح الكريهة وموازنة الضغط الجوى بداخلها .

أنبوبة صرف الأمطار :

أنبوبة تخصص لصرف مياه الأمطار التي تتجمع على سطح المبنى المعرض لتلقى الأمطار .

المداد الأفقى (للأجهزة الصحية) :

أنبوبة أفقية لتوصيل الأجهزة الصحية الداخلية الى العامود الرأسى أو أماكن تصريفها .

المداد الأرضى :

الجزء من شبكة أنابيب الصرف الأفقية تحت الأرض وداخل حدود المبنى والذي يستقبل المتخلفات السائلة من عامود الصرف والمداد الأفقى بتوصيلها الى حجرة التفتيش النهائية قبل الصرف الى أنبوبة المجارى العامة أو الى أعمال التنقية الخاصة .

حجرة التفتيش :

حجرة خاصة يتم تنفيذها فى مسار المداد الأرضى والغرض من بنائها الكشف عن أجزاء المداد وتسايكه واختبار سير السوائل به وتنظيفه وإزالة ما قد يوق سير السوائل به وتوضع عند نهاية عامود صرف الفضلات ، وعند حدوث تغير فى اتجاه خط المداد الأرضى وكذلك عند مواضع اتصال فرعين أو أكثر ، كما توضع على الحطوط المستقيمة بحيث لا يزيد البعد بين أى حجرتين من حجرات التفتيش على ٢٠ر٠ مترا .

المصد الأرضى (الجاليتراپ) :

مصدر من الفخار الحجرى ذى الطلاء الملحي أو من الحديد الزهر يصب فيه عامود صرف المياه والعامود الذى يخصص لصرف مياه الأمطار ، وهو حلقة الاتصال بين هذه الأعمدة والمداد الأرضى .

خزان التحليل :

حوض مصمت بملخيل ومخرج وله غطاء مناسب يتم فيه معالجة السوائل لفصل أكبر قدر من المواد الصلبة وتحليلها بالتخمير بواسطة البكتيريا اللاهوائية .

أنبوبة صرف المبنى :

الأنبوبة التي تمتد من حجرة التفتيش النهائية الى أنبوبة الصرف العمومية أو وحدات المعالجة الخاصة . وقد تكون هذه الأنبوبة من الفخار ذي الطلاء الملحي المزجج أو من الحديد الزهر أو ما يماثلها .

المخلفات السائلة :

مخلفات الفضلات المنزلية السائلة وغيرها (المخلفات الصناعية) .

الحفلة :

المواد الناتجة من عملية ترسيب سوائل الفضلات المنزلية أو السوائل المختلفة ، وتشتمل على نسبة كبيرة من المواد العضوية وغيرها من الكائنات الحية الدقيقة .

السيب :

هي السوائل التي تخرج من وحدات المعالجة .

حجرة التوزيع :

غرفة الغرض منها توزيع منتظم للسيب الخارج من خزان التحليل على أنابيب الصرف الجوفى .

المبنى المنزلي :

المبنى أو المنشأ الذي لا يوجد بالطرق القريبة منه أو التي يطل عليها هذا المبنى أو المنشأ شبكة لأنابيب المجارى العامة لمسافة ٣٠ مترا ، أو أكثر من أقرب نقطة في موقع المبنى .

شبكة المجارى (الصرف الصحي) :

كافة الأعمال المتعلقة بتجميع المخلفات السائلة من شبكات الأنابيب وأجهزة تجميع ورواقع وغيرها .

الفصل الثاني احكام عامة

مادة ٧٣ - تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل .

مادة ٧٤ - يراعى فى تحديد مواقع الأجهزة الصحية بدورة المياه عدم اعاقا الحركة وتعارض موقعها مع وظائف الشبائيك والأبواب وغيرها .

مادة ٧٥ - يراعى الاستعانة بالإضاءة الصناعية بدورات المياه والمطابخ والحمامات خاصة فى حالة عدم كفاية الإضاءة الطبيعية المناسبة فيها .

مادة ٧٦ - تغطى أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ بطبقة من مادة عازلة للمياه لمنع تسرب المياه وتفضل أن تعمل من طبقتين متعامدتين ، وترفع على الحوائط الجانبية بمقدار ٢٠٠ ملمتر أعلى مستوى الأرضية .

مادة ٧٧ - تغطى الأرضيات بمادة صلبة لا تمتص المياه ويسهل غسلها وتنظيفها دون اتلافها مثل البلاط السيراميك أو البلاط الأسمنتي أو الرخام أو ما يماثله وتفضل عمل وزرة من نوع بلاط الأرضية بارتفاع لا يقل عن ١١٠ مم .

مادة ٧٨ - يراعى تغطية حوائط الدورة أعلى الأرضية بارتفاع نحو ١٥٠ مترا بمادة مصقولة مائنة للمياه والرطوبة مثل البياض الأسمنتي المخدوم جيدا ودهانها بالبوية أو تكسيتهما بترابيع القيشانى أو الرخام أو البياض الأسمنتي المطعم بكسيرات الرخام (موزايكو) أو ما يماثلها .

مادة ٧٩ - يراعى عند البناء تخفيض منسوب البلاطة الخرسانية الأرضية للدورات عن منسوب بلاطة الدور بالقدر الذى يسمح بعدم ظهور التركيبات بأسقف الأدوار السفلية .

ويتم ملء الفراغات الناتجة من تخفيض المنسوب بمادة خفيفة الوزن (حجر الجبلخ أو الحفاف) .

مادة ٨٠ - لا يجوز أن تفتح دورة المياه المباشرة على غرفة من غرف المعيشة أو المطبخ أو أن تكون متصلة بمكان حفظ المواد الغذائية ويستثنى من ذلك دورات المياه والحمامات الخاصة الملحقة بغرف النوم .

مادة ٨١ - يتم فصل المراحيض المتجاورة فى دورة مياه واحدة

بقواطيع لا يقل ارتفاعها عن ١.٨٠ متر من الأرضية ، كما يلزم تركيب قواطيع من الرخام أو أى مادة أخرى ميسائلة بين كل ميولة وأخرى فى مجموعات المبالول .

ويراعى فصل دورة المياه المخصصة للأناث عن دورة المياه المخصصة للذكور فصلاً تاماً ويزود مرحاض بناب بارتفاع مناسب .

مادة ٨٢ - يراعى فى حالة تركيب حنفيات على أجواض مجسوعة أن لا تقل المسافة بين كل حنفية وأخرى عن ٤٥٠ مم .

مادة ٨٣ - يركب أعلى الأحواض تغطية من البلاط القيشانى أو أية مادة أخرى مماثلة تكون مانعة لتسرب المياه بارتفاع نحو ٤٥٠ مم من حافته العليا وبطول الحوض ، وبالنسبة لأحواض المطابخ يراعى أن تكون التغطية بطول الحوض والصفاية الملحقة بنفس الارتفاع .

مادة ٨٤ - يراعى عند تركيب المبالول الحوضية على الحائط أن يتراوح ارتفاع حافتها بين ٥٠٠ - ٦٠٠ مم من منسوب الأرضى .

وفى حالة وجود مجموعات متجاورة من المبالول فإنه يلزم ألا تقل المسافة بين محورى كل ميولتين عن ٦٠٠ مم .

مادة ٨٥ - تكون تغطية الحوائط المحيطة بالمبالول بالبلاط القيشانى أو ما يماثله من الأرضية حتى ٦٠٠ مم أعلى الحافة العليا للميولة ولمسافة ١٥٠ مم من كلا الجانبين .

مادة ٨٦ - لا يجوز وضع أجهزة صحية فى بדרوم لا يسمح منسوب أرضيته بالصرف بالانحدار الطبيعى الى المجارى العمامة ، ما لم تستعمل وسائل آلية لرفع المتخلفات تتفق مع القواعد المقررة .

الفصل الثالث الأجهزة الصحية والتركيبات

مادة ٨٧ - يتم تجهيز كل مبنى بتركيبات وأجهزة صحية داخلية تكفل بطريقة فعالة صرف المياه المتخلفة ومياه الأمطار .

مادة ٨٨ - تكون جميع الأجهزة الصحية من مادة صماء خالية من الشقوق والتجووات لا تمتص المياه ، سهلة التنظيف ، سطحها أملس ناعم

مثل الصينى أو الفخار المثل بالصينى أو الزهر المثل بالرخام أو ما يماثلها
وأن تتوافر فيها الشروط الخاصة بطريق التثبيت فى موقعها .

مادة ٨٩ - تكون الأجهزة والتركيبات الصحية مطابقة للمواصفات
القياسية المصرية .

مادة ٩٠ - يراعى فى التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين
المياه وطلبات رفع المياه الى الأدوار العليا وما شاكلها شروط الأمن والسلامة
مع عدم حدوث اطلاق أو اهتزازات عند تشغيلها ، وعدم زيادة الضغوط
داخلها للدرجة التى تؤدى الى انفجار الأنابيب والأجهزة ، ويراعى عند تثبيت
هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث اهتزاز بالمبنى .

مادة ٩١ - يتم تركيب الأجهزة الصحية بالمبنى وتوصيلاتها مع أعمدة
صرف المياه وأعمدة صرف المتخلفات وأعمدة التهوية وتنفيذ اللحامات المختلفة
وكذا تركيب معدات الصرف الأفقية والمعدات الأرضية طبقا للأصول الفنية
للتنفيذ وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تتأكد من سلامة
التركيب ، ولها أن تطلب اجراء التجارب والاختبارات اللازمة للتثبيت من
ذلك .

مادة ٩٢ - يكون لكل مرحاض ومبولة وحوض تشطيف (بيديه)
وحوض الفسيل ومصد الأرضية وما أشبه ذلك حاجز مائى .

مادة ٩٣ - تكون المصدات من النوع ذى التنظيف الذاتى وأن تتوافر
فيها الشروط الآتية :

- يكون ارتفاع الحاجز المائى مناسباً بحيث لا يقل عن ٥٠ سم ولا
يزيد عن ١٠٠ سم .
- تمر فيه المياه والسوائل المتخلفة بسهولة وأن يكون مانعاً لمرور
الغازات سواء أثناء مرور السوائل المتخلفة أو فى حالة عدم المرور .
- يكون من مادة مناسبة وله فتحة أو أبواب كشف لا تسمح بتسرب
الغازات أو السوائل خلالها .
- يتناسب قطره مع مخرج الجهاز .
- يكون السطح الداخلى ناعماً أملس لا يسمح بتراكم المواد العالقة .

مادة ٩٤ - يزود كل من المراض والمبولة وما يماثلها بصندوق طرد
مناسب ذو سعة كافية ويركب طبقا للأصول الفنية المتبعة وذلك بهدف

تنظيفها بطريقة فعالة ويجوز الاستعاضة عن صينيدوق الطرد بأية وسيلة أخرى توافق عليها الجهة المختصة (صمامات الدفع) *

مادة ٩٥ - تصرف الأجهزة الصحية بالأدوار (مرحاض حوض غسيل أيدي - حوض حمام) إلى أعمدة الصرف الرأسية والتي تركيب على سطح الحوائط الخارجية أو التي تركيب داخل مجارى داخلية رأسية بالمقاسات المقررة ، ويكون لهذه الأعمدة الرأسية أبواب كسف مناسبة تسمح بسهولة التنظيف والتسليك والصيانة *

مادة ٩٦ - يجب أن يتوافر في أعمدة الصرف الرأسية للمياه والفضلات الشروط الآتية :

- أن تكون من الحديد الزهر أو الأسبستوس أو اللدائن أو ما يماثلها.
- أن تكون بكامل ارتفاعها بقطر مناسب وتكون تامة الاستقامة خالية من أى انحناء أو تغيير فى الاتجاه *

ويوضع فى نهاية الأعمدة الرأسية من أعلى غطاء (طنبوشة) من السلك أو المعدن *

مادة ٩٧ - يكون تصريف المراض وما فى حكمه على عامود صرف الفضلات ولا يقل قطره الداخلى عن ١٠٠ مم ، ولا يقل عن قطر أى أنبوبة أخرى تتصل به ، وفى حالة اتصال العمامود بالمداد مباشرة يكون ذلك بواسطة كوع خاص له فتحة بباب التفتيش *

مادة ٩٨ - يكون تصريف حوض الحمام وغسيل الأيدي وغسيل الأواني وبالوعة الأرضية وما فى حكمها على عامود صرف المياه ولا يقل فى قطره الداخلى عن ٧٥ مم ويكون اتصال العمامود بالمداد الأرضى عن طريق مصدر أرضى *

مادة ٩٩ - يتم تهوية مصد المراض بواسطة عامود تهوية لا يقل قطره الداخلى عن ٥٠ مم ويرتفع عامود التهوية أعلا المبنى بمقدار متر واحد على الأقل *

مادة ١٠٠ - تثبت الأعمدة الرأسية بالحائط بواسطة أقفزة من الحديد المطروق قابل لللفك عند اللزوم وتثبت فى الحائط بمونة الأسمنت والرمل *

وفى حالة استعمال مشتركات لهذه الأعمدة لا يجوز استعمال مشترك حاد الزاوية بل يكون بميل مناسب فى اتجاه الأنابيب *

مادة ٩٠١ - في حالة مرور أعمدة صرف المياه والفضلات داخل المباني المقفلة يراعى أن تعلق بالسقف أو الحائط بواسطة أقفزة أو علاقات توضع عند كل حمام وأن تميل بميل مناسب في حالة مرورها أفقياً لسهولة الصرف .

ولا يجوز مرور أجزاء هذه الأعمدة داخل الأجهزة المقفلة من المبنى إلا إذا عزلت الأنابيب بوضعها داخل جراب محكم من مادة خرسانية أو أية مادة أخرى تحقق ذات الغرض ، ويكون له فتحة مناسبة ليتيسر القيام بالإصلاحات اللازمة .

ولا يجوز مرور هذه الأعمدة أو أجزائها في الأماكن التي يخشى عليها من التلوث مثل المطابخ .

مادة ٩٠٢ - توضع المدادات الأرضية تحت سطح الأرض لتوصيل السوائل المختلفة من المبنى إلى المجارى العامة أو التنقية الخاصة ويراعى فيها توافر الشروط الآتية :

١ - تكون الأنابيب من الفخار المجرى ذى الطلاء الملحي تامة الحريق أو من أية مادة أخرى مماثلة متممة .
٢ - تكون كاملة الاستدارة سليمة مستقيمة الاتجاه منتظمة التخانة والقطر وخالية من الشروخ والعيوب .

٣ - تكون بتخانة وقطر كاف حسب مقتضيات كل حالة وطبقاً للتعليمات المقررة .

٤ - تتحمل بعد تركيبها عموداً من الماء لا يقل ارتفاعه عن متر واحد لمدة لا تقل ١٥ دقيقة .

٥ - توضع على فرشاة من الخرسانة السمنتية ويلف حولها بالخرسانة بتخانة مناسبة .

٦ - توضع بانحدار منتظم يتناسب مع أقطار الأنابيب المستعملة على أن يكون معدل الانحدار في حدود ١ : (ق = قطر الأنبوبة بالمليمتر) على أنه في حالة عدم إمكان إعطاء المداد الانحدار المناسب يلزم عمل (مصد دفق) ذاتي عند رأس المداد القليل الانحدار تتراوح سعته ما بين ١٠٥ - ٢٥٠ لتر ويتدفق مرتين على الأقل كل ٢٤ ساعة .

٧ - يراعى عند مرور مدادات أرضية تحت المباني أن تكون من الحديد الزهر بتخانة لا تقل عن ٦ مم مع لفها بالخرسانة ، ويبدأ المداد

وينتهى بغرفة تفتيش ، وعند مرور المواد تحت حائط يلزم وقايتة بحيث لا ترتكز مباني الحائط على المواد .
٨ - تكون اللحامات والوصلات محكمة لا تسمح بتسرب السوائل والغازات ومطابقة لشروط التنفيذ المقررة .

الفصل الرابع حجرة التفتيش ومصعد الأرضية

مادة ١٠٣ - تقام حجرة التفتيش منفصلة عن حوائط المبنى على أن تبني على خرشة من الخرسانة السميتية بتخانة لا تقل عن ٣٠٠ مم وتبني بالطوب ومونة الأسمنت والرمل بتخانة تتناسب مع عمق الغرفة (٢٠٥ - ٣٨٠ مم) مع بياض حوائطها من الداخل ويجوز أن تبني من الخرسانة وتقطر حجرة التفتيش بأغطية محكمة من الحديد الزهر خفيفة أو ثقيلة أو مزدوجة من الخرسانة المسلحة بحسب الأحوال .

مادة ١٠٤ - تبني حجرة التفتيش في المواقع الآتية :

- ١ - عند نقطة تغير اتجاه أو انحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف .
- ٢ - عند موقع اتصال أنبوتى صرف أو أكثر .
- ٣ - عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التي تمر تحت المباني .
- ٤ - عند اتصال الأعمدة بالمدايات بالأرضية .
- ٥ - عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل اتصالها بالأنبوبة العمودية أو الخزان .

مادة ١٠٥ - لا تزيد زوايا التقابل بين كل أنبوتين أفقيتين أو جزائين داخل حجرة التفتيش على ٤٥ درجة في التقابلات الأفقية ، بحيث لا تقل الزاوية بين كل مداد أو مجرى وبين مداد مخرج الحجرة عن ٩٠ درجة ، يكون تغير اتجاهات وتقابلات المدادات في خطوط منحنية تتناسب في وضعها مع اتجاهات حجرة التفتيش .

مادة ١٠٦ - يكون مصعد الأرضية من الحديد أو الزهر أو الفخار الحجري المثل بالطلاء الملحي من الداخل والخارج ، ويكون بمقياس لا يقل عن ١٥٠ مم × ١٥٠ مم ، وتبني حوله غرفة من الطوب والمونة السميتية ، ويكون

للمصد قاطع حائى لا يقل عن ٧٥ سم ويغطى ضد الأرضية بقطاء شبكى أو مقفل من الحديد الزهر .

الفصل الخامس توصيل المياه

مادة ١٠٧ - تكون أنابيب التغذية الرئيسية للمبنى والأنابيب الفرعية من الحديد الصلب المجلفن أو الاسستوس الأسجتي أو من اللدائن أو من أى مادة أخرى ماثلة معتمدة ، وتكون ذات قطر كاف يسمح بمرور المياه وضغط مناسب لاستهلاك عدد المنتفعين أو المترددين على المبنى طبقاً للأسس المقررة من مرقق المياه .

مادة ١٠٨ - لا تكون مصادر الحصول على المياه المستخدمة لأغراض الشرب والاستخدام المنزلى معرضة بأى شكل من الأشكال لأخطار التلوث بأية مياه أخرى لا تتوافر فيها الشروط الصحية المقررة ، ولا يسمح بوجود أى اتصال أو تداخل بين الأنوبة أو التوصيلة الناقلة لمياه الشرب وأى أنوبة أو توصيلة أخرى ناقلة للمياه غير النقية .

مادة ١٠٩ - توضع الأنابيب المدفونة تحت الأرض على عمق يتفادى معه بقدر الإمكان أخطار كسر الأنابيب نتيجة الأحمال الناشئة عن حركة المرور أو الاهتزازات ، وعند مد الأنابيب فى أراضى معرضة للهبوط أو أراضى رخوة مكونة حديثاً يراعى أن تتخذ الاحتياطات الضرورية بالنسبة لاختيار نوع الأنابيب المستخدمة والتدعيم اللازم بطول الأنابيب .

مادة ١١٠ - تكون الأنابيب مستقيمة كلما أمكن ذلك لتقليل من فاقد الاحتكاك وتكون خالية من الانحناءات التى تسمح بتجميع الرواسب أو الهواء ، وتربط الأنابيب بعضها البعض بطريقة محكمة حسب أصول التنفيذ حتى تكون جميع أجزاء خط الأنابيب بعد تركيبها مانعاً للمياه تماماً ، وأن تغطي الأنابيب المركبة على الحوايط بوجهين بوية مانعاً للمصد أو ثلاثة أوجه بطلاء زيتى .

وتغطي الأنابيب التى تركيب داخل الحائط أو تحت الأرض من الخارج وجه واحد من البتومين المؤكسد على أن يكون ركوب لفات القماش العازل على بعضها البعض بحيث لا يقل عن ٢٠ سم ويكون القماش العازل من نوع

البرسل المخصص للنف الأنابيب ثم يطل القماش العازل الملفوف على الأنابيب
بوجه اثن بمحلول البيتومين المؤكسد الساخن ثم يلف بطبقة ثانية من القماش
العازل بنفس مواصفات الطبقة الأولى .

ملءة ١١١ - يراعى فى خزانات المياه التى تقام أعلى البناء لتزويد
مياه الشرب الاشتراطات الآتية :

(أ) ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان عن ثلاثة أمتار من أعلى سطح
للوحدات السكنية .

(ب) ألا يترتب على تنفيذها أية أضرار بسلامة المبنى من الناحية
الإنشائية وأن يراعى فى تصميم المبنى الأخذ فى الاعتبار الاحمال الإضافية
التي تنشأ من تجهيز المبنى بخزان المبنى فى حالتى الملاء والتفريغ .

(ج) تتوفر فى خزان المياه خاصية عدم الرشح من جوانبه وقاعه .
أما السقف فيكون محكماً بحيث لا يسمح بدخول الأتربة والحشرات وغيرها
من المواد القريبة .

(د) أن تكون أجهزة الخزان ومعايسه بحالة جيدة صالحة للاستعمال
دواماً .

(هـ) يكون ملء الخزان ذاتياً اذا توفر الضغط المناسب لوصول المياه
اليه بالكمية المطلوبة ، أما الخزان الذى لا تصل اليه المياه بضغط الشبكات
العامة فيلزم تجهيزه بطلمبة رافعة ، تحدد سعة الصهريج على أساس ثلث
الاستهلاك اليومي للوحدات المقرر تغذيتها منه مع الأخذ فى الاعتبار احتياجات
الحريق لكل مبنى .

أما فى حالة عدم توفر الضغط المناسب نهارة وتوفره ليلا ولا مكان
تغذية المبنى بدون استخدام الطلمبة الرافعة . تحدد سعة الصهريج
بما يعادل الاستهلاك اليومي للوحدات المستفيدة من الصهريج فى المبنى .

(و) يتم تنفيذ خزان المياه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو المبانى
أو الصاج أو أية مادة أخرى مماثلة غير قابلة للصدأ أو التآكل ونفاذ
السوائل وفى حالة بنائه من الخرسانة أو المبانى فيلزم تكسية جوانبه من
مادة مناسبة توافق عليها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

وإذا كان خزان المياه من الصاج المجلفن فيدهن من الخارج وجهين
ببوية مائنة للصدأ وثلاثة أوجه بالبوية الزيتية .

(ز) يزود كل صهريج بموامة بقطر مناسب مجهزة بضمام أعلى أنبوبة الماء الداخلية إلى الخزان لمنع ارتفاع منسوب المياه في الخزان عن الحد المقرر . كما يراعى أن يزود كل خزان بماسورة لتفذية المبنى بقطر يماثل قطر أنبوبة التفذية ولا يقل ارتفاع مدخلها فوق قاع الخزان عن ١٠٠ مم .

(حط) يجهز الخزان بأنبوبة فائض يزيد قطرها على قطر أنبوبة الماء وتركب هذه الأنبوبة على مستوى يعلو منسوب سطح المياه داخل الخزان ، ويجب أن تتصل أنبوبة الفائض اتصالاً مباشراً بنقطة تصريف مناسبة كما هو المظهر مثلاً أو أي عمود تصريف آخر .

(ط) يزود كل خزان بأنبوبة أو أكثر للتهوية تتصل بالهواء الجوى مختربة سقف الخزان وتنتهى بكوع مقلوب لموازنة الضغط الجوى داخل الخزان ويركب على الكوع شبكة سلك لمنع دخول الحشرات والمواد الغريبة .

(ي) يتم تجهيز الخزان بأنبوبة غسيل بقطر مناسب يتراوح بين ٢٥ مم إلى ١٠٠ مم حسب سعة الخزان .

(ك) يزود خزان المياه الذى يزيد ارتفاعه على ١٢٠ متر بسلم خارجى للوصول إلى سطحه وفى حالة وجود سلالم داخلية فتكون من الحديد المجلفن أو من مادة مناسبة غير سامة . ويمكن استعمال سلالم خشبية متحركة للنزول إلى قاع الخزان من الداخل .

(ل) يتم تطهير خزان المياه بين وقت وآخر وذلك بغسله وتصريفه المياه ثم ملئه بمحلول الكلور المحتوى على ٢٠٠ جزء فى المليون لمدة ساعتين ثم يتم تطهيره وإعادة غسله قبل بدء التشغيل .

الفصل السادس أعمال الصرف الصحى

مادة ١١٢ - تصرف المخلفات السائلة الخاصة بالمباني المنعزلة إلى خزان تحليل على أن تصرف السوائل الفائضة عن الخزان إلى خنادق امتصاص أو خنادق صرف أو بيارة أو بئر ارتوازي وغير ذلك بحسب طبيعة تربة موقع المبنى .

مادة ١١٣ - يجوز فى المواقع ذات التربة الصخرية أو غير مسامية أن تصرف المخلفات السائلة فى خزان ذى سعة كافية يتناسب مع حجم المنصرف من المخلفات السائلة للمبنى ويزود بفتحة كشف أو أكثر بأبعاد

لا تقل عن 600×600 مم يسهل الوصول إليها لكسح محتويات الخزان ويجوز أن تكون فتحة الكشف خارج المبنى أو في الطريق ملاصقة لحائط المبنى .

مادة ١١٤ - يجب أن يتوفر في خزان التحليل الشروط الآتية :

١ - أن يكون ذات سعة كافية لاستيعاب كمية السوائل المستعملة لمدة ٢٤ ساعة في المبنى السكنية ، ولمدة ١٢ ساعة في المباني العامة والمحال بأنواعها بالإضافة الى ترك حيز لخزان الحماة يعادل ٥٠٪ من حجم السائل بالخزان ، كمية السوائل المستعملة على أساس معدلات استهلاك المياه للفرد في اليوم حسب القواعد المقررة .

ويزود مدخل الخزان ومخرجه بمشترك من الفخار المجرى ذي الطلاء الملحي أو الحديد الزهر أو ما يماثله بقطر ١٢٥ مم ويجوز الاستعاضة عنه بخاجز من مادة مناسبة في مواجهة المدخل أو المخرج على أن يكون منسوب قاع أنبوبة المخرج أعلى من منسوب قاع أنبوبة المدخل بمقدار ٥٠ مم على الأقل .

٢ - لا تقل سعة الخزان عن ٢٠٠ متر مكعب ولا تزيد عن ٣٠٠ مترا فإذا زاد الصرف عن ٣٠٠ مترا مكعبا فيعمل أكثر من خزان واحد من هذا الطراز .

٣ - أن يقام في مكان مكشوف بحيث لا يترتب على وجوده أية أضرار بمنشآت المبنى .

٤ - لا يقل ارتفاع السائل بالخزان عند المخرج عن ١٢٠ متر ولا يزيد عن ٣٠٠ مترا ويحسن أن تعمل أرضية للخزان بميل مناسب نحو المدخل .

٥ - أن يكون لكل خزان حجرتان تفتيش للمدخل والمخرج على أن تعمل حجرة تفتيش المدخل كغرفة ترسيب مبدئية .

٦ - أن يعمل بسقف الخزان فتحات كافية للكشف بمقياس 600×600 مم على الأقل ، وتزود هذه الفتحات بغطاءات محكمة من الحديد الزهر أو الخرسانة على أن يتم الكشف على الخزان وكسحه دوريا عندما يزيد ارتفاع الحماة والجبث على ٥٠٠ مم فوق قاع الخزان .

٧ - أن يتم بناء الخزان فوق فرشاة من الخرسانة العادية أو المسلحة

بتخانة مناسبة ويكون سقف الحزان من الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم ، وأن تمام جوانبه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو الطوب والأسمنت بتخانة مناسبة مع بياضه من الداخل بمونة الأسمنت والرمل أو ما يماثلها على أن تخدم جيدا مع تزويده بالطبقات العازلة للمياه للقاع والجوانب وأجزائه الموجودة تحت منسوب مياه الرشح وتسند الطبقات العازلة للمياه الراسية من الخارج بالمباني بتخانة ٦٠ مم ومونة الأسمنت والرمل على أن تملأ بمقدار ١٥٠ مم فوق أعلى منسوب لمياه الرشح .

٨ - إذا كان الحزان مكونا من أكثر من شقة واحدة فيجب ألا يزيد عدد الشقق على ثلاثة ولا يقل حجم الشقة الأولى عن ٥٠٪ من حجم الحزان وتوزع عدد الشقق بالتساوى على الحجم المتبقى من الحزان ، ولا يسمح بانتقال السوائل من شقة الى أخرى الا عن طريق مجموعتين على الأقل يتكونان من مشتركين متقابلين على شكل H بقطر لا يقل عن ١٥٠ مم وتكون المسافة بين كل مجموعة وأخرى بما يعادل نصف عرض الحزان ، وبحيث لا يقل سقوط مخارج المشتركات عن ٤٠٠ مم تحت سطح السائل من شقة الى أخرى تكون يعرض الحزان وبارتفاع ٢٠٠ مم ويكون أعلاها تحت سطح السائل بالحزان بمقدار ٤٠٠ مم .

مادة ١١٥ - في حالة صرف سوائل خزان التحليل الى خنادق الامتصاص عن طريق أنابيب غير ملحومة الوصلات ، يراعى توافر الاشتراطات الآتية :

١ - أن تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسبة المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف .

٢ - أن تصرف سوائل خزان التحليل الى غرفة لتوزيع السوائل أو غرفة مزودة بمصد ذى دفع ذاتى بما يسمح بتوزيع السوائل على خنادق الامتصاص .

٣ - أن تنتقل السوائل من الحزان الى غرفة التوزيع بواسطة أنابيب ملحومة الوصلات يتم تركيبها وفقا لشروط التنفيذ المقررة وبحيث يكون منسوب قاع غرفة التوزيع فى منسوب قاع أنبوبة الصرف للجو الخارجة من غرفة التوزيع .

٤ - أن تكون خنادق الصرف الخارجة من غرفة التوزيع من أنابيب ذات رأس وذيل أو أنابيب مستوية غير ملحومة الوصلات . على أن تترك

مسافة لا تزيد على ١٠ م بين كل أنبوبة وأخرى . وفى حالة استعمال أنابيب مستوية الأطراف يغطى النصف العلوى من هذه الفواصل بطبقة من قماش الجوت العازل أو أى مادة تمنع تسرب الأتربة الى داخل الأنابيب وفى جميع الأحوال تحاط الأنابيب بطبقة من الرزلط على ألا تقل نخانة هذه الطبقة أسفل الأنبوبة عن ١٥ م وأعلى عن ٥٠ م .

٥ - أن تكون ميول أنابيب الصرف الجوفى انحدار يتراوح بين ٣ م الى ٥ م فى المتر .

ملحة ١١٦ - يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف الى خندق تصريف :

١ - تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف .

٢ - تنشأ حوائط الخندق الجانبية من المبانى بالأحجار الجيرية على الناشف أو الطوب مع تخليق فتحات (شنایش) بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها ، على أن لا تقل نخانة المبانى بالأحجار عن ٥٠٠ م ونخانة المبانى بالطوب عن ٣٥٠ م ، كما لا يجوز أن يقل عرض الخندق عن ٥٠٠ م وأن يترك بدون قاع .

٣ - يغطى الخندق بسقف من بلاطات الخرسانة المسلحة بنخانة لا تقل عن ١٥٠ م أو العقود بالأحجار ، ويعمل به فتحات كافية للتفتيش على مسافات مناسبة .

٤ - لا يزيد ارتفاع الخندق عن ٢.٠٠ متر ويعمل بقاعة الانحدار المناسب الذى يسمح بالندفاع السوائل حتى نهايته بالانحدار الطبيعى .

٥ - يتم تهوية الخندق بطريقة مناسبة .

٦ - يحدد طوله على أساس مسطحات الامتصاص طبقا لطبيعة التربة ومعدلات الامتصاص .

ويجوز أن يملأ الخندق بالرزلط والبازلت أو أية مادة مائلة لنصف عمقه وبكامل طوله أو فى جزء من طوله .

مادة ١١٧ - يراعى توافر الاشتراطات الآتية فى حالة الصرف الى بيارة التصريف .

١ - يتم تنفيذ الببارة بقطر يتراوح ما بين ١٠٠ الى ٣٠٠ متر ويكون بدون قاع على أن تبني حوائطها بالطوب أو الأحجار الجيرية أو الجرسانية العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة .

٢ - تسمح المسافة بين دخول السوائل الى الببارة وأعلى منسوب لياه الرشح لصرف كمية المتخلفات السائلة اليومية .

٣ - فى حالة انشاء أكثر من ببارة لا تقل المسافة بين كل ببارة وأخرى عن ثلاثة أمثال قطر الببارة الأكبر .

٤ - لا تقل المسافة بين الببارة وأساسات المبنى عن ٦٠٠ متر ويجوز تقليل هذه المسافة الى النصف اذا أنشئت حوائط الببارة أو عزلت بمادة لا تسمح بتسرب السوائل من جدرانها حتى منسوب منخفض عن منسوب الأساس بمتر واحد .

٥ - يغطى السقف من الحرسانة المسلحة به فتحة مناسبة لا تقل عن ٦٠٠ × ٦٠٠ م ومزودة بغطاء للتفتيش ، وتم تهوية الببارة بأنبوبة قطر ١٠٠ م .

مادة ١١٨ - يجوز صرف السوائل المرشحة الى آبار صرف عميقة (آبار الصرف الارتوازية وذلك فى حالة عدم وجود مجارى قريبة يمكن الصرف عليها أو فى حالة عدم ظهور الطبقات الصالحة للصرف على أعماق قريبة من سطح الأرض) بحد أقصى ١٥ مترا وإراعى فى هذه الآبار الاشتراطات الآتية :

١ - أن يتم التصريف الى مرشح زلط ذى سعة كافية ويتكون من شقتين بطريقة تسمح بتنظيف كل شقة بدون تعطيل الأخرى .

٢ - أن تقل السوائل من المرشح الى غرفة تجميع ذات سعة كافية تسمح بمدة مكث ٩٠ دقيقة بواسطة مشترك ويكون خروج السوائل عن طريق أنابيب مكسوة بالسلك بالطول المناسب .

٣ - ألا يقل قطر بئر الصرف العميق عن ٢٥٠ م ويدق داخله أنبوبة أكبر منه فى القطر بمقدار ١٠٠ م .

٤ - أن تكون أنابيب البئر من الحديد الصلب المجلفن أو أية مادة أخرى مماثلة ذات جلب ، على أن يكون الجزء الأسفل منها من أنابيب مخرمة بطول يتناسب من مساحة الامتصاص ، ويكون فى أسفلها جبلة مسدودة

وتتصل الأنابيب الى الطبقات الصالحة للصرف وذلك من واقع الجسات التى تحدد عمق البئر .

٥ - أن يملا الفراغ بين القاسون وأنابيب البئر الارتوازية بطول الأنابيب المخرمة بزلط لا يزيد قطره عن واحد سنتى .

٦ - أن تحاط الأنابيب غير المخرمة من البئر على طبقة الزلط بطبقة من الاسمنت اللباني بتخانة لا تقل عن ٢٥ مم حتى منسوب الأرض أو بطول لا يقل عن ١٠٠ م .

٧ - أن يكون خزان التحليل والمرشح والغرفة والوصلات بينها محكمة تماما ضد نفاذ مياه الرشح بداخلها .

٨ - أن يزود المرشح بوسائل التهوية المناسبة .

٩ - أن يزود كل بئر بالتوصيلات اللازمة لفصله من الداخل وتوفير الرواسب والتطهير وسحب المواد الراسبة .

مادة ١١٩ - فى حالة استخدام أية وسيلة بديلة لصرف ومعالجة السوائل المتلفة يراعى أن يتم وفقا للأسس والقواعد المقررة مع ضرورة توافر الشروط الآتية :

- لا ينشأ عن وسيلة الصرف طفق خارجى لسوائل المجارى .
- لا يترتب عنها تلوث مصادر المياه الجوفية .

مادة ١٢٠ - يجب مراعاة توفير المسافات التى تقررها وزارة الصحة بين أعمال الصرف وأنابيب الصرف الأفقية ومصادر المياه الجوفية .

الفصل السابع (١)

اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق

مادة ١٢١ - تحيل الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته الى ادارة الاطفاء المختصة لدراسته واعادته اليها خلال أسبوع مشفوعا بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق وذلك فى الحالات الآتية :

- (أ.) إذا كان ارتفاع الأرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترًا من منسوب الشارع .
- (ب) إذا كان مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد .
- (ج) إذا كان مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكونًا من طابق واحد فقط .
- ولا يدخل البدروم في عداد الطوابق المشار إليها في البندين (ب ، ج) .
- (د) إذا تمددت المباني المطلوب الترخيص بها في موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التي تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام .
- (هـ) المباني ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات .

مادة ١٢٢ - يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزودًا بالكامل بالاطفاء التلقائي .

ويشترط فى فاصل الحريق الآتى :

- (١) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق .
- (ب) أن يمتد تمامًا إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلًا بالسقف وبالأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق .
- (ج) جميع الفتحات بفواصل الحريق يجب أن تكون مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٣٧٠ متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها عن ١١ متر مربع ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن $\frac{1}{4}$ طول الحائط .

مادة ١٢٣ - يجب فى المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متر من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل من منفذين منفصلين . ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاه خارجي (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متر ، فإذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى

على ٢٨ مترا ، ويجب أن تتوافر في كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها في الفصل الخاص بالسلاسل من هذه اللائحة وفي هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلا عن السلم الثانى .

مادة ١٢٤ - يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلاسل وآبار المساعد والمناور وكافة المساقط الرأسية سواء كانت للتهوية أو الاضاءة أو لأغراض الحفمات بمواد قابلة للاشتعال ، وأن تكون مقاومة للحريق .

مادة ١٢٥ - لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف الا بالشروط الآتية :

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلاسل المنصوص عليها فى المادة ١٢٣ .

(ب) ألا يكون المبنى معدا للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معدا لأغراض الصناعة أو التخزين .

(ج) ألا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج الى الطريق العام .

مادة ١٢٦ - يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى الى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات ارشادية بحيث يكون واضحا لأى فرد أنه قد وصل الى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج الى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول الى البدروم الا اذا كان يقصد ذلك فعلا .

مادة ١٢٧ - يراعى بالنسبة للمباني التى لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى :

(أ) توفير مواطيه الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الاطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة .

(ب) اذا كان الوصول الى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مباني مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة

أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى ادارة الدفاع المدني والحريق المختصة .
(ج) يجب مراعاة علم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الاطفاء أو اقترابها من المبنى الى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقا لما تحدده ادارة الاطفاء المختصة على مشروع الترخيص .

مادة ١٢٨ - يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ مترا من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع البناء ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول اليها لاستعمالها فى اطفاء الحريق ، ولا يقل القطر الداخلي للمداد عن ٧٥ ملليمتر .

ويجوز أن يكون المدد جافا أى غير متصل بمصدر للمياه اذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ مترا ، أما اذا زاد على ذلك أن يكون المداد رطبا أى متصلا بمصدر للمياه .

ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافا أو رطبا مأخذ من الخارج كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدام فى خراطيم الاطفاء لدى ادارة الدفاع المدني والحريق المختصة .

ويراعى دائما أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تفديته من سيارة الاطفاء ، ويلزم لذلك الآتى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق .

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ مترا .

(ج) أن يكون مأخذ المداد قريبا بقدر الامكان من موقع المداد الرأسى .
(د) يجب أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محميا من التمرض للتلف أو من اصطدام أى شئ به وأن يكون مميزا وواضحا .

مادة ١٢٩ - يجب فى المباني ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :

(أ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ مترا .
(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية طابق على ٦٠ متر من حنفية

الحريق وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيسم الاطفاء
بما في ذلك أى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم .

مادة ١٣٠ - يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها في
المادة ١٢٨ بعضها أو كلها ببكرات خراطيسم (هوزريل) بشرط موافقة ادارة
الاطفاء المختصة وفي هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها في
البند (ب) من المادة ١٢٨ على ٣٦ مترا .

مادة ١٣١ - إذا كان مصدر المياه للمعدات الرطبة المشار اليها في
المادتين ١٢٨ ، ١٢٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان
عن ٢٥ متر مكعب للمداد الواحد ما لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه في
الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائي كان تعمل بالوقود السائل أو أن
تكون متصلة بمصدر احتياطي للقوى .

وبالنسبة للمباني المدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة
الاطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان .

مادة ١٣٢ - يلتزم طالب الترخيص بمعمل حنفية حريق أرضية
عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك إذا كان المدخل يبعد عن أقرب
حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا .

مادة ١٣٣ - إذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم في أى مبنى على
مواد قابلة للاشتعال بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة
للاشتعال أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة (كالفلايات والأفران
مثلا) بحيث يكون الضرر بالرهاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به ،
فيجب أن تركيب مأخذ الرهاوى في الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى
تكفل سهولة وصول رجال الاطفاء اليها وإراعى ما يلى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف
سيارة الاطفاء الى مأخذ الرهاوى .

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الاطفاء وبين
مأخذ الرهاوى على ١٨ مترا .

(ج) يجب أن تكون مأخذ الرهاوى بعيدا عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة
للخطر .

(د) يتكون مأخذ الرهاوى من فتحة في الحائط الخارجى للبدروم

يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزودا بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم ، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم .

(هـ) اذا كان منسوب سقف البدروم منخفضا عن منسوب أرضية الشارع بحيث يعتمد تركيب مأخذ الرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فانه يجب تركيبه على النحو التالى :

١ - اما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطوبة للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الاطفاء اليه .

٢ - او فى الحائط الخارجى للطابق الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة فى سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم .

(و) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى) .

الباب الرابع احكام ختامية

مادة ١٣٤ - دون اخلال بالمعوقات المنصوص عليها فى قانون المعوقات والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تتولى السلطة المختصة توقيع الجزاءات التالية على العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة ارتكاب المخالفات التالية :

أول مرة	ثاني مرة	ثالث مرة
مخالفة قواعد ونظم المرور على الأعمال في التوقيعات التي تحددتها الجهة الإدارية المختصة .	خصم ١٠ أيام	خصم ٢٠ يوما
عدم البت في طلب صلاحية تنفيذ إحدى مراحل التنفيذ خلال المدة المحددة .	خصم ١٠ أيام	خصم ٢٠ يوما
عدم إثبات المخالفة رغم تحقق وجودها بالطبيعة أثناء مرور سابق .	خصم ١٥ يوما	خفض الأجر في حدود الدرجة الأدنى علاوة دورية مباشرة
فقد دفتر الأحوال .	خصم ٢٠ يوما	خفض الأجر في حدود الدرجة الأدنى علاوة دورية مباشرة
إصدار شهادة بصلاحية مبنى رغم وجود مخالفة .	خصم ٢٠ يوما	خفض الأجر في حدود الدرجة الأدنى علاوة دورية مباشرة

مادة ١٣٥ - تخصص نسبة ٥٠٪ من حصيللة القرامات المنصوص
عليها بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ المشار إليه للصرف
منها على مكافآت اللجان الفنية طبقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ
المختص .

تعليمات من قانون توجيه وتنظيم أعمال المينة ولا تحت التنفيذ

١ - تعليمات من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ :
معدلا بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢

١ - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو اخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المبينة فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص وشركات قطاع الأعمال العام أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية .

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو للأعمال المشار إليها الا اذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومتتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

٢ - لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يبادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولا تحت التنفيذ وشروط الترخيص .

وتزىل الجهة الادارية أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام القانون ولا تحت التنفيذ والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه .

ولها أن تخصص من هذه القيمة أغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام

القانون ويتم استكمال قيمة ما يخصم من خطاب الضمان وردده وفقا لأحكام اللائحة .

٣ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتيح في تقديم طلب التجديد وفحصه والبث في الأحكام المبينة في اللائحة التنفيذية ويكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدم من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص .

وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

ولا يعتبر شروعا في التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالاساسات .

٤ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها وفي المدة أو المدد المحددة فيه ، ووفق أحكام القانون ولائحته التنفيذية . وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقا للمواصفات المصرية ، مع ارفاق شهادة من المصنع المنتج تثبت المطابقة للمواصفات وصلاحية الاستخدام .

٥ - لا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة ، الا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى في شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها .

٦ - إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للوحدات المحلية المختلفة بقرار مسبب الفاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص أو لم يشرع وذلك بشرط تمويضه تمويضا عادلا .

٧ - يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديثهم قرار من وزير المدن والبلد بالاتفاق مع المحافظ

المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات ، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها . والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد ، ومتابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الرقابة من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها .

٨ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيان بهذه الأعمال ، ويبلغ الى ذوى الشأن بالطريق الإداري ، فإذا تعذر إعلان ايهم لشخصه يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها المقار ، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مضحوب بعلم الوصول .

وتتخذ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وتضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع المقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

٩ - يصدر المحافظ المختص أو من ينييه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عايه بالبند السابق .

١٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، ويخطر بذلك ذوى الشأن يكتباب موسى عليه .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد اليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الجز الادارى .

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الازالة أن تبخل بالطريق الادارى المبني من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية اجراءات قضائية .

واذا اقتضت أعمال التصحيح اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر باسمائهم ، وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .
ولشاغلي البناء الحق فى العودة اليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبهى رغبته كتابة فى انتهاء عقد الإيجار .

١١ - تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

١٢ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد اليه ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الجز الادارى .

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أطقم هؤلاء الشاغلين فى العودة الى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة بالبند ١٠ من هذه التعليمات .

**ب - تعليمات من اللائحة التنفيذية
للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء**

١٣ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل إلا بعد اختبار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال أسبوع من تاريخ الاخطار ، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء .

فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته .

١٤ - على المرخص له في حالة إيقاف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد استئناف العمل وذلك ب خطاب موصى عليه بعلم الوصول .

١٥ - لا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

١٦ - على من يقوم بأى من الأعمال التى تخضع لأحكام القانون أو يقوم باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران وأملاكهم ووقاية الجيران والمارة بالشوارع ، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها .

١٧ - يتعين عند الشروع فى البناء أو التحلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان عاشر فى الواجهة الأمامية للبناء اللائحة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ مكرراً من اللائحة وفق النموذج المرافق لها .

وتثبت بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللائحة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

١٨ - بعد اتمام أعمال المرحلة الأولى المصرح بتنفيذ الأعمال التي تشملها ، يلتزم المرخص له بعدم إجراء أية أعمال أخرى ، حتى يقوم المهندس المختص بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالمرور ومعاينة الأعمال التي تمت وإثبات أن المرخص له نفذ هذه الأعمال طبقاً لاشتراطات ورسومات الرخصة .

وتصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ مرور المهندس أو قيام المرخص له بالإخطار عن تمام أعمال المرحلة السابقة أيهما أقرب .

ويسلم صاحب الشأن أيضاً بتاريخ تقديمه الإخطار المشار إليه .

**قانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء**

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٧ ، ٢٩ ، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النصوص الآتية :

مادة ٤ - لا يجوز انشاء مبان أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من **الجهة الإدارية المختصة** بمشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام^{١٥}

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق علماً كان أو خاصاً وتحدد التزامات المرخص له عند القبول في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية
في وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة
بالواجبات الخارجية .

مادة ٨ - لا يجوز صرفه توثيق البناء أو البدء في التنفيذ باسمه
إلى الأعمال التي تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه ، والتعليقات مهما بلغت
قيمتها ، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليق التي لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر
ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانوناً .
وتفطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن
الأضرار التي تلحق بالغير بسبب ما يحدث في المباني والمنشآت من تهمد
كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

- ١ - مسئولية المهندسين والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عماهم .
- ٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة
٦٥١ من القانون المدنى .

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن
مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه
بذلك وتحدد مسئولياته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية
والجسمانية التي تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا
تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ
خمس مائة ألف جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان
بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقنوده وأوضاعه والأحوال التي
يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار
قسط التأمين الواجب أدائه والشخص المأزم به ، على ألا يجاوز القسط ١/٢
من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارته
محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها
قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع وزير الاقتصاد .

ونكون وثيقة التأمين طبقاً لنموذج الذى يحدده وزير الاقتصاد .

مادة ١٥ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف
قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإداري ، فاذا تعذر الاعلان لشخصه لأى سبب يتم الاعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك الأيداع بكتاب موصى عليه ، وفى جميع الأحوال تلتصق نسخة من القرار بموقع التفار ، موضوع المخالفة .

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .

مادة ١٦ - يصدر المصافى المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدينين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً **بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها** وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالسادة السابقة .

ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المنزلة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو **بغضوط التنظيم** أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى .

مادة ١٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه ، قامت الجهة

الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد إليه ،
ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإداري .

وللجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تخل بالطريق الإداري
المبنى من شاغليه ان وجدوا دون حاجة الى أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض
شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر باسمائهم ، وتعتبر
المنى خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستاجر قانونا دون
أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغل البناء الحق في العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون
حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه ما لم
يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة في إنهاء عقد الإيجار .

مادة ١٨ - تفصل محكمة القضاء الإداري في الطعون على القرارات
الصادرة بوقف أعمال البناء أو ازالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ،
وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة ، ولا يترتب على
الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك .

مادة ٢٢ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون
المعقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالمحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو
حواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من
يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا
القانون أو لأئحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالمحبس مدة لا تقل عن ثلاث
سنوات ولا تتجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها
بالطريق الإداري رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥ .

وعاقب بالمعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين **القاوول الذى يقوم**
بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية
المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب
الأحوال .

على أنه إذا اقتضت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال

التسليطات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية فتكون المقبولة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين .

مادة ٢٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ الحكم الصادر **بإزالة** أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تمهد اليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري .

وتسرى في شأن اخلاء المبنى من شاغليه ان وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفي شأن احقية هؤلاء الشاغلين في العودة الى البين فور تصحيحها الأحكام المقررة في المادة ١٧ .

مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المتبررة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلي .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومي أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثاني من هذا القانون أو لاثنته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفي جميع الحالات **يعتقر الاعفاء** من قيود الارتفاع المقررة في قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء في حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة في القوانين واللوائح .

مادة ٣١ - يجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح اللجنة المحلية المختصة أن يطلب من الوزير المختص بالإسكان إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض الاشتراطات البنائية الواردة في هذا القانون أو لاثنته التنفيذية أو القرارات المنفذة له ، وكذلك قانون التخطيط العمراني الصادر

بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك ، على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالإسكان بالاعفاء الشروط البديلة التي تحقق المصلحة العامة والتي يصدر على أساسها الترخيص بالبناء

(المادة الثانية)

تضاف مواد جديدة الى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه بأرقام ١٢ مكررا ، ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا (١) نصوصها الآتية :

مادة ١٢ مكررا - يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلي :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبنى ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص بإقامتها .
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للملك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين التي أبرمت وثيقة التأمين وعنوانها .

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الاعلان البيانات التي يجب إدراجها باللافتة المشار إليها .

وتسرى الأحكام السابقة على المباني التي يجري انشاؤها أو تعليتها أو استكمالها في تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة في الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه .

مادة ٢٢ مكررا - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق الممد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الفش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، فضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائية مع المقاتل المسند اليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفي حالة الصود يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب بالمقوبات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكررا (١) - يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينييه .

فإذا كانت المخالفة متعلقة **بمبان أقيمت بدون ترخيص** اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يتقرر ازالتها تعين الحكم على المخالف بقرامة اضافية لصالح الخزنة العامة ، تعادل قيمة الأعمال المخالفة .

وتؤزل حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في اغراضه .

(المادة الثالثة)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة اشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦

لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا - وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القساون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لكفاة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها ، وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدتها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المادة الرابعة)

يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى مقصورا على مباني الاسكان الإدارى ومباني الاسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها .

ويقصد بالاسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مباني المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

(المادة الخامسة)

يستبدل بعبارة « القرار النهائي للجنة المختصة » عبارة « قرار الجهة الإدارية المختصة » وبعبارة « المجلس المحلي » عبارة « الوحدات المحلية » وذلك أينما وردت في أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه .

(المادة السادسة)

تلغى المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف لأحكام هذا القانون .

(المادة السابعة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٣ (٧ يونيو سنة ١٩٨٣)

حسني مبارك

قانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤
بمعدل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

باسم الشعب

رئيس الجمهورية .

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى في ٧ يونيه سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

وفي هذه الحالة تقف هذه الاجراءات الى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها والمادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في مدة لا تجاوز شهرا ، فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .

٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائي ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون. للمدة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها في هذه المادة الى حسابات تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لكفاة اللجان الفنية طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التي صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التي يصدر يتحديدتها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في غزة رجب سنة ١٤٠٤ (٣ أبريل سنة ١٩٨٤)

حسنى ميلود

قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦
بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤
بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب .

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

المادة الأولى

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتي :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا الى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ يولية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده » .

المادة الثانية

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٠ شوال سنة ١٤٠٦ (٢٦ يولية سنة ١٩٨٦)

حسني مبارك

القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أعدناه :

· يستبدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكررا (١) والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتي :

مادة ٧ (الفقرة الثالثة) :

كما يجوز للجنة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من المحافظ بعدم موافقة المجلس الشعبي المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تتجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار في الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يتجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليلات أيا كانت قيمتها الا بعد أن يقدم طلب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعليه التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الارتفاع المقرر قانونا .

مادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط

القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لاحكام هذا القانون ولو لم يكون مرخصا بها واثبات ما يقع بها من مخالفات . واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى ما يحدث فى هذه الاعمال من اخلال بالاصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الاعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والاحكام النهائية الصادرة فى شأن الاعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٥ :

توقف الاعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الاعمال ، ويعلم الى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا تعذر اعلان اهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال ترفع الجهة الادارية المختصة لافقة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الاعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر يعاقب بالمحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٦ مكررا و ٧ و ٨ و ٩ و ١١ و ١٢ و ١٣ و ١٤ و ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

مادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم في المادتين ١٣ مكررا و ١٤ من هذا القانون وذلك اذا اُصل أى منهم اصحالا جسيما أو اُخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكررا (١) :

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فيه شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينوبه بالإزالة أو التصحيح .

وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثل قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤوّل حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه .

مادة ٣٩ :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الإسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة في هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

(المادة الثانية)

يضاف الى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بإرقام ٦ مكررا و ٧ مكررا و ١١ مكررا و ١١ مكررا (١) و ١٢ مكررا (١) و ١٣ مكررا و ١٧ مكررا و ١٧ مكررا (١) و ٢٢ مكررا (٢) نصوصها الآتي :

مادة ٦ مكررا :

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :
المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضي .
المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بهما اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .
وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة التي يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .
ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المباني المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧ مكررا :

لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد ب قيد او معلن على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .
ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .
وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على

نفقة المخالف بما يتفق واحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصصا من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما ولها وأن تخصص من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لاحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستماضة قيمة ما يخصم منه ورده .

مادة ١١ مكررا :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والفرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المباني الواقعة في المناطق أو الشوارع التي يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التي تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكررا (١) :

في حالة تراخي المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية في العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو في حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور في غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التي يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موسى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخي فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تتجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين في المائة من صافي

الايراد وتستوفي الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافي قيمة ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لإدارته فى الغرض المخصص له اعتباراً من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فإذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بإدارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقاً للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقاً لهذه المادة مسبباً وتشر فى الوقائع الرسمية ولزوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى لمجلس الدولة .

مادة ١٢ مكرراً (١) :

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذلك البيانات الخاصة بآماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

مادة ١٣ مكرراً :

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتعيينه وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المستولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٧ مكررا :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد المقارنات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ١٧ مكررا (١) :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتى :

- ١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .
- ٢ - أى مكان مرخص به كماوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ٢٢ مكررا (٢) :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

- ١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المرخص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .
- ٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب .
- ٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .
- ٤ - عدم تفضين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١) .

٥ - علم ابقاء اللائحة المنصوص عليها في المادة ١٥ في مكانها واضحة البيانات *

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادي النص الآتي :

« يشترط للترخيص بإنشاء مباني الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الإسكان الإداري المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء ما يدل على الاكتتاب في سندات الإسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المباني » *

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتي :

في جميع الأحوال يكون النظر في الاعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبي والمجلس التنفيذي للمحافظة *

(المادة الخامسة)

يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٣٠ من قانون توجيهِ وتنظيم أعمال البناء والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها *

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالي لتاريخ نشره *

يصمم هذا القانون بخاتم المولة ، وينفذ كقانون من قوانينها *

حسنى مبارك

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٩ من ذي القعدة سنة ١٤١٢ هـ (الموافق أول يونية سنة ١٩٩٢ م) *

**أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكري العام
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ ***

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكري العام :

بعد الاطلاع على المستور :

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارئ ،
وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشأن الجمعيات والمؤسسات الخاصة ،
وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة ،
وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال
البناء ،

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ بإعلان حالة
الطوارئ ،

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة
الطوارئ ،

وعلى أمر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧ بتعيين
نائب للحاكم العسكري العام ،

وصونا للأمن وتحقيقا لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام ،
ودرا لاستغلال كوارث الطبيعة فى المدوان على الأموال العامة والخاصة
والعبث بأرواح الناس وسلامتهم .

فيسرد :

(المادة الأولى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - التخريب أو التعذيب أو الاتلاف عمدا أو الهدم بشير ترخيص

لأى مسكن أو مبنى لجملة كله أو بعضه غير صالح للانتفاع فيما أمد له ،
أو لإخلاله من شاغليه ، أو لإزالته .

٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه
حق على مسكن أو مأوى أو تمويض نقدي أو عيني أو غير ذلك من الإعانات
والمساعدات التي تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات العامة ، أو الخاصة المحلية
أو الدولية للمضربين اثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال
البناء ، أو تنفيذها ، أو الإشراف على التنفيذ ، أو في متابعتها ، أو عدم
مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على
أساسها ، أو الغش في استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة
للمواصفات المقررة .

٤ - الامتناع أو التراخي في تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام
النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة البناء المخالفة للقانون ،
أو الصادرة بإخلاء المبنى ولو كان مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه .

٥ - اجراء أعمال البناء أو التعمية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط
التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة .

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الاعلان عنها ،
أو إقامة الحفلات أو الأسواق الحيرية ، أو إقامة المباريات الرياضية ، أو غير ذلك
من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ،
أو لأى غرض من الأغراض الا بترخيص من وزير الشؤون الاجتماعية ووفقاً
للشروط والأوضاع والضوابط التي يقررها في كل حالة .

وعلى كل من تلقى أموالاً على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر
وزير الشؤون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العمل بهذا الأمر
ببيان عن الأموال التي تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف .

(المادة الثانية)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى
قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن
سبع سنوات «

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع

سنوات اذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو اذا ارتكب الجاني في سبيل اتمام جريته تزويراً أو استعمال في ذلك محرراً مزوراً *

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية ، ويصل به من اليوم التالى لتاريخ نشره *

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣ هـ
(الموافق ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٩٢ م) *

رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكري العام
دكتور/عاطف صلي

كتب وأبحاث المؤلف

(أولا) موسوعة الاسكان العملية

(١) الحيانة

- منازعات الحيانة الوقتية طبقا للقانون ١٩٩٢/٢٣
(الطبعة الأولى ١٩٨٢)
(الطبعة الثانية ١٩٨٥)
(الطبعة الثالثة ١٩٩٣)

(٢) عقد البيع الابتدائي

- الآثار القانونية والعملية لعقد البيع غير المسجل
(الطبعة الأولى ١٩٨٣)
(الطبعة الثانية ١٩٨٧)

(٣) جرائم الاسكان

- ٢٩ جريمة ينص عليها قانون المساكن
(الطبعة الأولى ١٩٨٦)

(٤) جرائم المباني

- ٢٤ جريمة ينص عليها قانون المباني
(الطبعة الأولى ١٩٨٧)
(الطبعة الثانية ١٩٩٥)

(٥) المرافق المشتركة في العقار

- دراسة تأصيلية لمنازعات الاسكان العملية
(الطبعة الأولى ١٩٨٨)

(٦) الرخص التشريعية للمستاجر

- ٣٧ رخصة ينص عليها قانون المساكن
(الطبعة الأولى ١٩٨٨)

(٧) حقوق المالك على العين المؤجرة

- ٣٨ حقا ينص عليها قانون المساكن
(الطبعة الأولى ١٩٨٩)

(٨) الامتداد القانوني لعقد الإيجار
في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية
(الطبعة الأولى ١٩٨٩)

(ثانيا) موسوعة الدعاوى العملية

(١) دعوى ثبوت الملكية

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٠)

(٢) دعوى التعويض

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٠)

(٣) دعوى صحة التعاقد

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩١)

(٤) دعوى التزوير الفرعية

في المواد المدنية من التقرير بالتزوير الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٢)

(٥) دعوى التزوير الفرعية

في المواد الجنائية من التقرير بالتزوير الى الطعن بالنقض
(الطبعة الأولى ١٩٩٢)

(٦) دعوى تعويض حوادث السيارات

الدعوى المدنية المباشرة للمضروور ضد شركة التأمين
(الطبعة الأولى ١٩٩٣)

(٧) دعوى التصحيح

دعاوى وطلبات تصحيح الأحكام وتقيود الأحوال المدنية وغيرها
(الطبعة الأولى ١٩٩٥)

(ثالثا) كتب وأبحاث أخرى

١ () الاختبار القضائي

أحمد تداوير الدفاع الاجتماعي
(الطبعة الأولى ١٩٨٢)

٢ () بحث في التأمينات الاجتماعية

. في مدى السريان الزمني للقانون ١٩٦٩/٤
بتعديل بعض أحكام قانون التأمينات الاجتماعية
(الطبعة الأولى ١٩٦٩)

٣ () طبعة قرارات النيابة العامة

في منازعات الحيازة
(الطبعة الأولى ١٩٨٠)

٤ () بحث في الرقابة على المال

في مدى سلطة الولي الطبيعي في الرجوع في الهبة
عند الرزق بمولود جديد
(الطبعة الأولى ١٩٨٠)

٥ () مدى إحقية مشترى العقار بمقد إبتدائي

في مطالبة الغير بالتمار (الأجرة والريع)
(الطبعة الأولى ١٩٨٠)

(رابعا) تحت الطبع

دعوى القسمة

مراحل الدعوى من تحرير الصحيفة الى الطعن بالاستئناف
(الطبعة الأولى ١٩٩٥)

محتويات الكتاب

رقم البند الصفحة

مقدمة

- (١) الأهمية النظرية-والعملية لموضوع الكتاب ٥
(٢) تقسيم موضوع الكتاب ٩

الفصل الأول

جريمة البناء بدون ترخيص

- (٣) تمهيد ٢١

المبحث الأول

تعريف وطبيعة الجريمة

- (٤) تمهيد ٢٣
(٥) تعريف الجريمة ٢٣
(٦) طبيعة الجريمة : ٢٤
(٧) طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية
(جريمة المباني من نوع الجرح) ٢٤
(٨) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى
(جريمة المباني مجرمة فى تشريع خاص) ٢٦
(٩) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى
(جريمة المباني ايجابية - وقتية - متتابعة - بسيطة) ٢٦
(١٠) طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المنوى
(جريمة المباني من الجرائم العمدية) ٢١
(١١) طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة
(جريمة المباني من الجرائم العمدية) ٢٢
(١٢) طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المتدى عليه
(جريمة المباني من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) ٣٥

المبحث الثانى

الركن الشرعى للجريمة

- (١٣) تمهيد ٢٧

رقم البند	الصفحة
(١٤) تعريف الركن الشرعى للجريمة	٢٧
(١٥) التطور التاريخي والتشريعى للجريمة :	٢٨
(١٦) فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم	٢٩
(١٧) فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني	٤٠
(١٨) فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني	٤١
(١٩) فى القرار بقانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المباني	٤٢
(٢٠) فى القرار بقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم	٤٤
(٢١) فى القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المباني	٤٥
(٢٢) فى القرار بقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني	٤٧
(٢٣) فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقوانين ٣٠/١٩٨٣ ، ١٩٨٤/٥٤ ، ١٩٨٦/٩٩ ، ١٩٩٢/٢٥	٤٩

المبحث الثالث الركن المادى للجريمة

(٢٤) تمهية	٥٧
(٢٥) تعريف الركن المادى للجريمة	٥٧
(٢٦) العنصر الأول : حظر أربع مجموعات من أعمال البناء :	
(٢٧) المجموعة الأولى : انشاء المباني الجديدة	٥٩
(٢٨) المجموعة الثانية : اقامة الأعمال	٦٢
(٢٩) المجموعة الثالثة : أعمال التوسيع أو التعلية	
أو التعديل أو التدعيم أو الهدم :	٦٦
(٣٠) توسيع المباني	٦٧
(٣١) تلية المباني	٦٨
(٣٢) تعديل المباني	٧٠
(٣٣) تدعيم المباني	٧٤
(٣٤) هدم المباني	٧٨
(٣٥) المجموعة الرابعة : التشطيبات الخارجية	٨٣
(٣٦) العنصر الثانى : بلون توحيص :	٩٠
(٣٧) ١ - معنى الترخيص	٩٠
(٣٨) ٢ - الغرض من الترخيص	٩١

رقم البند	الصفحة
(٣٩) ٣ - طالب الترخيص	٩١
(٤٠) ٤ - شروط الترخيص :	٩٣
(٤١) الشرط الأول : أن تكون المباني أو الأعمال مطابقة لأحكام قانون المباني واللائحة التنفيذية والقرارات المنفذة للقانون	٩٦
(٤٢) الشرط الثاني : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة	٩٧
(٤٣) الشرط الثالث : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع مقتضيات الأمن	٩٨
(٤٤) الشرط الرابع : أن تكون المباني أو الأعمال متفقة مع القواعد انصحية	١٠١
(٤٥) الشرط الخامس : أن يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخص على مرحلتين	١٠٢
(٤٦) الشرط السادس : أن يكون ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة بما لا يجاوز خمس سنوات	١٠٤
(٤٧) الشرط السابع : عدم جواز صرف ترخيص المباني أو الأعمال إلا بعد تقديم خطاب ضمان	١٠٥
(٤٨) الشرط الثامن : عدم جواز صرف ترخيص البناء أو الأعمال أو التعليلات إلا بعد تقديم وثيقة التأمين	١٠٧
(٤٩) ٥ - التزامات المرخص له :	١٠٩
(٥٠) الالتزام الأول : توفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات	١١٣
(٥١) الالتزام الثاني : تركيب العدد اللازم من المصاعد	١١٧
(٥٢) الالتزام الثالث : توفير اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد الحريق	١٢٠
(٥٣) الالتزام الرابع : عمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة	١٢٢
(٥٤) الالتزام الخامس : عمل أماكن لتجميع القمامة	١٢٤
أصفل المباني السكنية	١٢٤

الصفحة

رقم البند

- (٥٥) الالتزام السادس : القيام بالاجراءات الادارية
المتنصوص عليها باللائحة التنفيذية . . . ١٢٥
- (٥٦) الالتزام السابع : تحرير عقد بيع أو ايجار
الوحدات الخاضعة لقانون المباني
طبقا للنموذج المرافق للقانون . . . ١٢٦
- (٥٧) الالتزام الثامن : مراعاة اشتراطات المجالس الشعبية المحلية
١٢٨
- (٥٨) ٦ - مستندات الترخيص ١٣٣
- (٥٩) ٧ - نموذج طلب الترخيص ١٣٦
- (٦٠) ٨ - مدة البت في الترخيص ١٣٩
- (٦١) ٩ - الترخيص الضمني ١٤٣
- (٦٢) ١٠ - تجديد الترخيص ١٥٢
- (٦٣) العنصر الثالث : علم صدور الترخيص من جهة التنظيم . ١٥٩

المبحث الرابع

الركن المعنوي للجريمة

- (٦٤) تمهيد ١٦٣
- (٦٥) تعريف الركن المعنوي للجريمة ١٦٣
- (٦٦) افتراض القصد الجنائي للجريمة ١٦٤

المبحث الخامس

العقوبة المقررة للجريمة

- (٦٧) تمهيد ١٦٧
- (٦٨) تعريف العقوبة المقررة للجريمة ١٦٧
- (٦٩) العقوبة الأصلية المقررة للجريمة
(الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو احدهما) . . ١٧١
- (٧٠) العقوبة التكميلية المقررة للجريمة
(الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة)
(الحكم بغرامة اضافية لا تقل عن المثلين ولا تتجاوز ثلاثة

رقم البند	الصفحة
أمنال قيمة الأعمال المخالفة (.)	١٧٤
المبحث السادس	
القواعد الخاصة بالتصالح	
(٧١) تمهيد	١٧٩
(٧٢) الأحكام المستحدثة للتصالح	١٨٠
(٧٣) معنى التصالح فى المباني	١٨٦
(٧٤) السريان الزمانى للتصالح	١٩٠
(٧٥) السريان المكاني للتصالح	١٩٤
(٧٦) شروط التصالح : .	١٩٦
(٧٧) الشرط الأول : أن تكون المخالفة مؤتمة طبقا لقانون المباني ووقعت قبل العمل بقانون التصالح الأول	١٩٧
(٧٨) الشرط الثانى : ألا تشكل المخالفة خطرا على الأرواح والممتلكات	٢٠٦
(٧٩) الشرط الثالث : ألا تتضمن المخالفة خروجاً على خط التنظيم	٢٠٦
(٨٠) الشرط الرابع : ألا تتضمن المخالفة خروجاً على قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدني . . .	٢١٢
(٨١) الشرط الخامس : أن يقدم المخالف طلب التصالح خلال المهلة التى تحددها قوانين التصالح حتى ولو كانت قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه	٢١٩
(٨٢) إجراءات التصالح :	٢٢٩
(٨٣) ١ - تشكيل لجان التصالح	٢٢٩
(٨٤) ٢ - اختصاص لجان التصالح	٢٣٠
(٨٥) ٣ - اختصاصات المخولة للمحافظ	٢٣١
(٨٦) أحكام التصالح :	٢٣٢
(٨٧) ١ - الاختصاص النوعى والمحلى بنظر الدعوى	٢٣٢
(٨٨) ٢ - وقف الدعوى المنظورة أمام المحكمة	٢٣٤

رقم البند	الصفحة
(٨٩) ٣ - الحكم فى الدعوى الجنائية :	٢٣٦
(٩٠) الحالة الأولى : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح . .	٢٣٧
(٩١) الحالة الثانية : اذا لم تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .	٢٣٩
(٩٢) الحالة الثالثة : اذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، وقبل فيها التصالح . .	٢٤٠
(٩٣) الحالة الرابعة : اذا تجاوزت قيمة الأعمال المخالفة	
عشرة آلاف جنيه ، ورفض فيها التصالح .	٢٤١
(٩٤) مقترحات المؤلف للتصالح	٢٤٢

المبحث السابع التطبيقات القضائية

(٩٥) تمهيد	٢٤٤
(٩٦) لا يكفى مجرد التقدم بطلب الحصول على ترخيص البناء ،	
بل لابد من الحصول على الترخيص فعلا	٢٤٤
(٩٧) الترخيص الضمنى لا يعد ممنوحا بمقتضى القانون ،	
الا اذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوما . .	٢٤٦
(٩٨) التمسك باعتبار طلب الترخيص ممنوحا ،	
لمدع اصدار الجهة المختصة بشئون التنظيم ،	
قرارا مسببا برفض الطلب ،	
عدم قيام المحكمة بتحقيقه أو الرد عليه	
اخلال بحق الدفاع يجعل الحكم مشويا بالقصور	٢٤٩
(٩٩) تملز الحصول على ترخيص باقامة البناء ،	
لا يصلح مسوغا لانشائه فعلا قبل الحصول على الترخيص .	٢٥١
(١٠٠) دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص ،	
بأنه اقتضى على ترميمه دون هدمه ،	
دفاع جوهرى يجب تحقيقه أو الرد عليه	٢٥٣

الصفحة

رقم البند

- (١٠١) مجرد اقامة مدفن خاص - فى غير الجبانات العامة -
٢٥٥ بغير ترخيص مؤتم بقانون الجبانات ١٩٦٦/٥
- (١٠٢) الدفع بسلامة البناء الصادر قرار بإزالته ،
دفاع جوهرى يجب على المحكمة تحقيقه ،
٢٥٦ أو الرد عليه بأسباب سائفة
- (١٠٣) جريمة البناء بدون ترخيص ،
من الجرائم المتتابعة الأفعال ،
٢٥٨ متى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة
- (١٠٤) رفض سكان العقار تسلم قرار ازالته واخلائه
ولصق صورة منه على باب العقار ،
تمسك المتهم بأن عدم اخلاء المبنى عليهم للعقار
هو الذى أدى الى قتل بعضهم أو اصابته ،
٢٦١ دفاع جوهرى . التفات المحكمة عنه . قصور
- (١٠٥) قضية عمارة « برج الزهراء » بالمهندسين بالقاهرة
التي أثارت الرأى العام على مستوى الجمهورية .
٢٦٣
- (١٠٦) اختلاف قيمة الأعمال المخالفة ،
ما بين محضر الضبط وشهادة الجهة الإدارية
تملك المحكمة تحقيقه بكافة طرق الاثبات .
٣٠٨
- (١٠٧) يستوى الهدم مع البناء
فى التمتع بالاعفاء التشريعى
٣١٤ المنصوص عليه بقوانين التصالح

الفصل الثانى

جرائم المبنى الأخرى

- (١٠٨) تمهيد ٣١٩

المبحث الأول

جريمة عدم توقيع مهندس على الرسومات

- (١٠٩) تمهيد ٣٢١

رقم البند	الصفحة
(١١٠) تعريف الجريمة	١٢١
(١١١) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية	٢٢١
(من نوع الجرح)	
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى	٢٢٢
(مجرمة فى تشريع خاص)	
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى	٢٢٢
(ملبية - وقتية - بسيطة)	
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى	٢٢٣
(من الجرائم العمدية)	
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة	٢٢٤
(من الجرائم السادية)	
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعة الحق المتدى عليه	٢٢٤
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة)	
(١١٢) الركن الشرعى للجريمة	
التطور التاريخى التشريعى الجريمة :	
١ - فى القرار بالقانون ١٩٥٦/٣٤٤ فى شأن تنظيم	٢٢٥
وتوجيه أعمال البناء أو الهدم	
٢ - فى القرار بقانون ١٩٦١/١٧٨ فى شأن تنظيم هدم المباني	٢٢٧
٣ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني	٢٢٨
٤ - فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦	
المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٩٢/٢٥	٢٢٩
(١١٣) الركن المادى للجريمة	٢٣١
العنصر الأول : عدم التوقيع	٢٣٢
العنصر الثانى : أن يكون عدم التوقيع من مهندس	٢٣٢
العنصر الثالث : أن يكون عدم توقيع المهندس على الرسومات	٢٣٥
(١١٤) الركن المعنوى للجريمة	٢٣٨
(١١٥) العقوبة المقررة للجريمة	٢٣٨
١ - العقوبة الأصلية المقررة للجريمة	
(الحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو احداهما)	٢٣٩

رقم البند

الصفحة

٢ - العقوبة التكميلية المقررة للجريمة	
(استكمال توقيع المهندس على الرسومات)	٣٤٠
(١١٦) القواعد الخاصة بالتصالح	٣٤٠
١ - الأحكام المستحدثة للتصالح	٣٤٠
٢ - معنى التصالح فى المبانى	٣٤٢
٣ - السريان الزمانى للتصالح	٣٤٤
٤ - السريان المكانى للتصالح	٣٤٥
٥ - شروط التصالح	٣٤٦
٦ - اجراءات التصالح	٣٤٧
٧ - أحكام التصالح	٣٤٨
٨ - مقترحاتنا للتصالح	٣٥٠

المبحث الثانى

جريمة عدم تنفيذ الأعمال الواردة بالترخصة

على مرحلتين

(١١٧) تمهيد	٣٥١
(١١٨) تعريف الجريمة	٣٥١
(١١٩) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية :	
(من نوع الجنح)	٣٥١
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى :	
(مجرمة فى تشريع خاص)	٣٥٢
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى	
(ايجابية - وقتية - بسيطة)	٣٥٢
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المئوى	
(من الجرائم العمدية)	٣٥٣
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة	
(من الجرائم العادية)	٣٥٤
٦ - طبيعة الجرائم بالنظر الى الحق المئوى عليه	
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة)	٣٥٤

رقم البند	الصفحة
(١٢٠) الركن الشرعي للجريمة	٣٥٥
(١٢١) الركن المادى للجريمة	٣٥٧
العنصر : صدور الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين	٣٥٨
العنصر الثانى : تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على نحو مخالف	٣٥٩
(١٢٢) الركن الممنوعى للجريمة	٣٥٩
(١٢٣) العقوبة المقررة للجريمة - احالة	٣٦٠
(١٢٤) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة	٣٦٠

المبحث الثالث

جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها

(١٢٥) تمهيد	٣٦١
(١٢٦) تعريف الجريمة	٣٦١
(١٢٧) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية (من نوع الجنح)	٣٦١
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى (مجرمة فى تشريع خاص)	٣٦٢
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى (ايجابية - وقتية - بسيطة)	٣٦٢
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الممنوعى (من الجرائم العمدية)	٣٦٣
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة (من الجرائم العادية)	٣٦٤
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى المعتدى عليه (من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة)	٣٦٤
(١٢٨) الركن الشرعى للجريمة :	
١ - فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني	٣٦٥

رقم البند	الصفحة
٢ - في القانون ١٩٥٤/٦٥٦ في شأن تنظيم المباني	٣٦٦
٣ - في القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ في شأن تنظيم المباني	٣٦٧
٤ - في القانون ١٩٧٦/١٠٦ في شأن توجييه وتنظيم	
أعمال البناء	٣٦٨
(١٢٩) الركن المادى للجريمة :	
العنصر الأول : مخالفة الرسوم الانتشائية	٣٦٩
العنصر الثانى : أن تكون الرسوم خاصة بالهيكل	
الانتشائى للمبنى وأساساته ، السابق تقديمها	
مع الترخيص الأول	٣٧٠
العنصر الثالث : أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص	
بالتعليق	٣٧١
(١٣٠) الركن المعنوى للجريمة	٣٧٢
(١٣١) العقوبة المقررة للجريمة - احالة	٣٧٢
(١٣٢) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة	٣٧٢

المبحث الرابع

جريمة صرف ترخيص البناء او البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين

(١٣٣) تمهيد	٣٧٣
(١٣٤) تعريف الجريمة	٣٧٣
(١٣٥) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية	
(من نوع الخنق)	٣٧٤
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى	
(مجرمة فى تشريع خاص)	٣٧٤
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى	
(ايجابية - وقتية - بسيطة)	٣٧٥
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى	
(من الجرائم المعدية)	٣٧٥
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة	

رقم البند	الصفحة
(من الجرائم العادية)	٣٧٦
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى المعتدى عليه	
(من الجرائم المخففة بالمصلحة العامة)	٣٧٦
(١٣٦) الركن الشرعى للجريمة :	
١ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني	٣٧٧
٢ - فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم	
أعمال البناء	٣٧٨
(١٣٧) الركن المادى للجريمة :	
١ - المصر الأول : صرف ترخيص البناء أو البدء فى تنفيذ	
أعمال البناء أو التعليقات	٣٨١
٢ - العنصر الثانى : تحديد قيمة أعمال البناء أو التعليقات	٣٨٢
٣ - العنصر الثالث : عدم تقديم وثيقة التأمين	٣٨٤
(١٣٨) الركن المعنوى للجريمة	٣٨٧
(١٣٩) العقوبة المقررة للجريمة - إحالة	٣٨٨
(١٤٠) القواعد الخاصة بالتصالح - إحالة	٣٨٨
(١٤١) التطبيقات العملية للجريمة	٣٨٨
١ - مسئولية المقاول	
عن خلل البناء مسئولية عقدية	
حتى لو لم ينص عليها فى العقد	٣٨٨
٢ - يكفى لقبول دعوى الضمان	
قبل المقاول والمهندس	
وجود خلل فى متانة البناء	
لا يشترط التهم الجزئى أو الكلى	٣٩٠
٣ - عدم مسئولية المقاول والمهندس	
إذا كان الخلل الحفى فى متانة البناء	
ظاهر أو معروفا وتسلمه المالك دون تحفظ	٣٩٠
٤ - اقرار المالك بتسلمه البناء	
مقبولا بحالته الظاهرة	
لا يعفى المهندس والمقاول	

الصفحة

رقم البند

- ٣٩١ . . . من ضمان العيوب الخفية وقت التسليم
- ٥ - سقوط دعاوى ضمان المهندس والمقاول
من تاريخ التهم في حالة عدم انكشاف العيب
٣٩٤ . . . ومن تاريخ انكشاف العيب دون انتظار التهم
- ٦ - التزام المقاول هو التزام بتحقيق نتيجة
هى بقاء البناء سليماً ومتيناً
٣٩٧ لمدة عشر سنوات بعد التسليم
- ٧ - لا يجوز للجار مساءلة جاره
من اصابة مبناه بغلغل
بسبب تقصير المقاول في المبنى المجاور
٣٩٧ مسئولية المقاول وحده
- ٨ - مسئولية المالك عن الضرر
الذى يصيب الغير بسبب تهم البناء
لا تقوم الا على اساس وقوع خطأ بالفعل من جانبه
٣٩٨
- ٩ - مسئولية المالك دون المستاجر
عن الضرر الذى يصيب الغير
٣٩٨
- ١٠ - مساءلة المالك عن عدم غلق فتحة بئر المصعد
حتى سقط فيه أحد الزوار وتوفى
٤٠٠
- ١١ - لا ينفى مسئولية المالك
رجوع الحلل الى عيب في السفل الغير مملوك له
ما دام لم يعمل على ابعاد الخطر باصلاحه
او تكليف المستأجرين بالاخلاء
٤٠٣
- ١٢ - تراخى الجهة الادارية في اخلاء المنزل من ساكنيه
لا يجدى في نفي مسئولية التهم
٤٠٣ المنوط به حراسته

المبحث الخامس

جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة

- ٤٠٦ تمهيد (١٤٢)

رقم البند	الصفحة
(١٤٣) تعريف الجريمة	٤٠٦
(١٤٤) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية (من نوع الجنح)	٤٠٦
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى (مجرمة فى تشريع خاص)	٤٠٧
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى (سبللة - وقتية - بسيطة)	٤٠٧
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى (من الجرائم العمدية)	٤٠٨
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة (من الجرائم العادية)	٤٠٩
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق الممتدى عليه (من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة)	٤٠٩
(١٤٥) الركن الشرعى للجريمة :	
١ - فى الامر العالى الصادر سنه ١٨٨٩ الخاص بمصلحة التنظيم	٤١٠
٢ - فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المبانى	٤١١
٣ - فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المبانى	٤١٢
٤ - فى القانون ١٩٥٤/٦٥٦ فى شأن تنظيم المبانى	٤١٣
٥ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المبانى	٤١٤
٦ - فى القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم اعمال البناء	٤١٤
(١٤٦) الركن المادى للجريمة :	
العنصر الاول : عدم تجديد الترخيص	٤١٦
العنصر الثانى : مضى سنة على منح الترخيص	٤١٨
العنصر الثالث : علم الشروع فى تنفيذ الاعمال المرخص بها	٤١٨
(١٤٧) الركن المعنوى للجريمة	٤٢٠
(١٤٨) العقوبة المقررة للجريمة - احالة	٤٢٠

رقم البند	المصفحة
(١٤٩) القواعد الخاصة بالانصالح - احالة	٤٢٠
(١٥٠) التطبيقات العملية للجريمة	٤٢١
١ - الشروع في أعمال البناء التالية للحظر	
شرط لعدم سقوط الترخيص	٤٢١
٢ - تأشيرة جهة الادارة على الترخيص بالتجديد	
نعتبر قرارا اداريا	٤٢٤
المبحث السادس	
جريمة عدم تنفيذ البناء	
وفقا للاصول الفنية والرسومات	
(١٥١) النصوص القانونية	٤٢٨
المبحث السابع	
جريمة الامتناع أو التراخي في	
اقامة المكان المخصص لايواء السيارات	
(١٥٢) النصوص القانونية	٤٣١
المبحث الثامن	
جريمة الامتناع أو التراخي في	
تركيب المصعد في المبنى	
(١٥٣) النصوص القانونية	٤٣٤
المبحث التاسع	
جريمة الامتناع عن تنفيذ اشتراطات	
تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق	
(١٥٤) النصوص القانونية	٤٣٧
المبحث العاشر	
جريمة عدم اسناد الاشراف	
على التنفيذ الى مهنتس	
(١٥٥) النصوص القانونية	٤٤٠

المبحث الحادى عشر
جريمة عدم وضع لافتة بالبيانات
عند الشروع فى البناء

- (١٥٦) تمهيد ٤٤٣
- (١٥٧) تعريف الجريمة ٤٤٣
- (١٥٨) طبيعة الجريمة :
- ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية
(من نوع الجنح) ٤٤٣
- ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى
(مجرمة فى تشريع خاص) ٤٤٤
- ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى
(سلمية - وقتية - بسيطة) ٤٤٤
- ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى
(من الجرائم العمدية) ٤٤٥
- ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة
(من الجرائم العادية) ٤٤٦
- ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق الممتدى عليه
(من الجرائم المخضرة بالمصلحة العامة) ٤٤٦
- (١٥٩) الركن الشرعى للجريمة :
- ١ - فى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ ٤٤٧
- ٢ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ٤٤٨
- (١٦٠) الركن المادى للجريمة :
- العنصر الاول : عدم وضع لافتة ٤٥٢
- العنصر الثانى : أن تتضمن اللافتة البيانات المقررة ٤٥٣
- العنصر الثالث : أن تكون اللافتة بالنموذج المقرر ٤٥٥
- (١٦١) الركن المعنوى للجريمة ٤٥٨
- (١٦٢) العقوبة المقررة للجريمة ٤٥٨
- (١٦٣) القواعد الخاصة بانتصالح - احالة ٤٥٩

المبحث الثاني عشر
جريمة عدم تضمين عقود
بيع أو إيجار الوحدات البيئات القانونية

(١٦٤) النصوص انقانونية ٤٦٠

المبحث الثالث عشر
جريمة البناء خارج خط التنظيم

(١٦٥) تمهيد ٤٦٤

(١٦٦) تعريف الجريمة : ٤٦٤

(١٦٧) طبيعة الجريمة :

١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية

(من نوع الجنائيات) ٤٦٤

٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى

(مجرمة فى تشريع خاص) ٤٦٥

٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى

(ايجابية - مستمرة استمرارا ثابتا - بسيطة) ٤٦٥

٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى

(من الجرائم السلبية) ٤٦٦

٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة

(من الجرائم العادية) ٤٦٧

٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعتدى عليه

(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) ٤٦٧

(١٦٨) الركن الشرعى للجريمة :

١ - فى الأمر العالى الصادر سنة ١٨٨٩ الخاص بمصلحة

التنظيم ٤٦٨

٢ - فى القانون ١٩٤٠/٥١ الخاص بتنظيم المباني ٤٦٩

٣ - فى القانون ١٩٤٨/٩٣ بشأن تنظيم المباني ٤٧٠

٤ - فى القرار بالقانون ١٩٦٢/٤٥ فى شأن تنظيم المباني ٤٧٠

٥ - فى قانون المباني الحالى ١٩٧٦/١٠٦

المعدل بالقانونين ١٩٨٣/٣٠ و ١٩٨٤/٥٤ ٤٧١

رقم البند	الصفحة
٦ - فى الأمر المسمى ١٩٩٢/٤ الصادر فى ١٩٩٢/١٠/٢٤	٤٧٣
(١٦٩) الركن المادى للجريمة :	٤٧٣
المنصر الأول : اجراء أعمال البناء والتعلية	٤٧٤
المنصر الثانى : الخروج على خط التنظيم	٤٧٨
المنصر الثالث : أن يكون الخطر من وقت	
اعتماد خطوط التنظيم للشوارع	٤٨١
(١٧٠) الركن الممنوى للجريمة	٤٨١
(١٧١) العقوبة المقررة للجريمة - احالة	٤٨٢
(١٧٢) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة	٤٨٢
(١٧٣) التطبيقات العملية للجريمة :	
١ - الطريق الخاص هو كل فضاء مخصص	
لتوصيل مبنى أو أكثر الى الطريق العام	٤٨٢
٢ - قرار الوحدة المحلية بسحب أو تعديل الترخيص	
بسبب تعديل خط التنظيم	
هو قرار ادارى	٤٨٥
٣ - صدور القرار باعتماد خطوط التنظيم	
لا يترتب عليه انتقال الملكية للدولة	٤٨٥
٤ - تعويض ملاك العقارات ،	
الخارجة عن خط التنظيم ،	
هو مقابل منهم من البناء	
ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفصلته	٤٨٦
٥ - دفاع المتهم بأن البناء خارج خط التنظيم	
ليس فى المنافع العامة	
دفاع جوهرى	٤٨٧

الببحث الرابع عشر

جريمة أعمال العامين

بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء
أو جهاز الضبط القضائى لمخالفات البناء.

رقم البند	الصفحة
(١٧٤) تمهيد	٤٨٩
(١٧٥) تعريف الجريمة	٤٨٩
(١٧٦) طبيعة الجريمة :	
١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية (من نوع الجنائيات)	٤٨٩
٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي (مجرمة في تشريع خاص)	٤٩٠
٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي (سلبية - وقتية - بسيطة)	٤٩٠
٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي (من الجرائم العمدية)	٤٩١
٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة (من الجرائم العادية)	٤٩٢
٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المتدى عليه (من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة)	٤٩٢
(١٧٧) الركن الشرعى للجريمة :	
١ - فى قانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحال	٤٩٣
٢ - فى القانون ١٩٩٢/٢٥ المعدل لقانون المبانى الحال	٤٩٥
٣ - فى الامر العسكري ١٩٩٢/٤	٤٩٨
(١٧٨) الركن المادى للجريمة :	
العنصر الاول : حصول افعال جسيم او اخلال	٤٩٩
العنصر الثانى : أن ينصب الاهمال الجسيم أو الاخلال على واجبات الوظيفة	٥٠٠
العنصر الثالث : أن يكون الجانى من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤	٥٠١
(١٧٩) الركن المعنوى للجريمة	٥٠٢
(١٨٠) العقوبة المقررة للجريمة - احالة	٥٠٣

الصفحة

رقم البند

المبحث الخامس عشر
جريمة عدم الإبقاء على لائحة الأعمال المخالفة
في مكانها واضحة البيانات

(١٨١) النصوص القانونية ٥٠٤

المبحث السادس عشر
جريمة عدم تنفيذ قرار الإزالة
أو تصحيح الأعمال المخالفة

(١٨٢) النصوص القانونية ٥٠٧

المبحث السابع عشر
جريمة استئناف الأعمال الموقوفة
بالتفريق الإداري

(١٨٣) تمهيد ٥٠٩

(١٨٤) تعريف الجريمة ٥٠٩

(١٨٥) طبيعة الجريمة :

- ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية
(من نوع الجنح) ٥٠٩
- ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعي
(مجرمة في تشريع خاص) ٥١٠
- ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادي
(ايجابية - مستمرة - بسيطة) ٥١٠
- ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوي
(من الجرائم العمدية) ٥١١
- ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة
(من الجرائم العادية) ٥١٢
- ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق المعنوي عنيه
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) ٥١٢

(١٨٦) الركن الشرعي للجريمة :

في القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المباني الحالي . . . ٥١٣

الصفحة

رقم البند

- ٥١٤ (١٨٧) الركن المادى للجريمة :
- ٥١٥ العنصر الأول : استئناف الأعمال
- ٥١٥ العنصر الثانى : أن تكون الأعمال موقوفة
- ٥١٦ العنصر الثالث : أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الإدارى
- ٥١٧ (١٨٨) الركن المعنوى للجريمة
- ٥١٨ (١٨٩) العقوبة المقررة للجريمة
- ٥٢٠ (١٩٠) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة
- ٥٢٠ (١٩١) التطبيقات العملية للجريمة :

- ١ - القواعد العامة التى كانت تؤدى
- ٥٢١ الى الفرض المقصود من هذه الجريمة
- ٥٢٣ ٢ - القضية ١٩٨٦/١٤٢٠ جنح بلدية اللبان بالاسكندرية

المبحث الثامن عشر
جريمة قيام المفاول بتنفيذ البانى
التي بدون ترخيص

- ٥٢٥ (١٩٢) النصوص القانونية

المبحث التاسع عشر
جريمة القيام بأعمال التشطيبات الخارجية
بدون ترخيص

- ٥٢٦ (١٩٣) النصوص القانونية

المبحث العشرون
جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية
فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف

- ٥٢٧ (١٩٤) تمهيد
- ٥٢٧ (١٩٥) تعريف الجريمة
- (١٩٦) طبيعة الجريمة :

- ١ - طبيعة الجريمة بالنظر الى جسامتها النسبية

رقم البند

الصفحة

- (من نوع الجنائيات) ٥٢٧
- ٢ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها الشرعى
(مجرمة فى تشريع خاص) ٥٢٨
- ٣ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المادى
(سلبية - وقتية - بسيطة) ٥٢٨
- ٤ - طبيعة الجريمة بالنظر الى ركنها المعنوى
(من الجرائم العمدية) ٥٢٩
- ٥ - طبيعة الجريمة بالنظر الى طبيعتها الخاصة
(من الجرائم العادية) ٥٣٠
- ٦ - طبيعة الجريمة بالنظر الى الحق الممتدى عليه
(من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة) ٥٣٠
- (١٩٧) الركن الشرعى للجريمة :
- ١ - فى القانون ١٩٨٣/٣٠ الممد لقانون المبانى الحالى ٥٣١
- ٢ - فى الأمر المسكرى ١٩٩٢/٤ الصادر فى
١٩٩٢/١٠/٢٤ ٥٣٤
- (١٩٨) الركن المادى للجريمة :
- المنصر الأول : عدم مراعاة الأصول الفنية ٥٣٥
- المنصر الثانى : فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ٥٣٦
- المنصر الثالث : ان ترتكب الجريمة بطريق العمد أو
الاهمال الجسيم ٥٣٧
- (١٩٩) الركن المعنوى للجريمة ٥٣٨
- (٢٠٠) العقوبة المقررة للجريمة ٥٣٩
- (٢٠١) القواعد الخاصة بالتصالح - احالة ٥٤٣
- المبحث الحادى والعشرون
جريمة القذف فى استخدام مواد البناء
(٢٠٢) النصوص القانونية ٥٤٤

المبحث الثاني والعشرون
جريمة استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

(٢٠٣) النصوص القانونية ٥٤٥

المبحث الثالث والعشرون
جريمة الامتناع عن تنفيذ
ما قضى به الحكم أو القرار النهائي
بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال

(٢٠٤) النصوص القانونية ٥٤٦

الفصل الثالث
الدفع الجنائية في المباني

(٢٠٥) تمهيد ٥٥٥

المبحث الأول
الدفع المتعلقة بعدم الاختصاص في المباني

(٢٠٦) تمهيد ٥٥٧

(٢٠٧) ١ - الدفع بعدم الاختصاص الولائي ٥٥٧

(٢٠٨) ٢ - الدفع بعدم الاختصاص النوعي ٥٦٣

(٢٠٩) ٣ - الدفع بعدم الاختصاص المحل أو المكاني ٥٦٨

(٢١٠) ٤ - الدفع بعدم الاختصاص الشخصي ٥٧١

المبحث الثاني
الدفع المتعلقة بانقضاء الدعوى في المباني

(٢١١) تمهيد ٥٧٧

(٢١٢) ١ - الدفع بانقضاء الدعوى بوفاء المتهم ٥٧٧

(٢١٣) ٢ - الدفع بانقضاء الدعوى بمضى المدّة ٥٨١

(٢١٤) ٣ - الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها . . . ٥٩٣

الصفحة

رقم البند

المبحث الثالث
الدفعات المتعلقة بموانع المسؤولية في المبانى.

- ٢١٥) تمهيد ٦١١
- ٢١٦) ١ - الدفع بعدم مسئولية الجانى لتوافر حالة الضرورة . ٦١١
- ٢١٧) ٢ - الدفع بعدم مسئولية الجانى للجنون والعاة العقلية . ٦٢٠

المبحث الرابع
الدفعات المتعلقة بنفى التهمة

- ٢١٨) تمهيد ٦٣٠
- ٢١٩) ١ - الدفع بانقطاع صلة المتهم بالواقعة الجنائية
أو بارتكاب شخص آخر غير المتهم للجريمة . ٦٣١
- ٢٢٠) ٢ - الدفع بعدم جواز الإزالة أو التصحيح
بعدم مخالفة الاشتراطات القانونية فى المبنى . ٦٣٤
- ٢٢١) ٣ - الدفع ببطلان محضر جمع الاستدلالات فى المبانى . ٦٣٧
- ٢٢٢) ٤ - الدفع بعدم مسئولية المتهم لكون التشطيبات داخلية . ٦٤٢
- ٢٢٣) ٥ - الدفع بعدم مسئولية المتهم بعدم تعلق الحفر بالأساسات . ٦٤٥

المبحث الخامس
دفعات أخرى

- ٢٢٤) تمهيد ٦٤٧
- ٢٢٥) ١ - الدفع بتطبيق القانون الأصلح للمتهم . ٦٤٨
- ٢٢٦) ٢ - الدفع بتوافر العذر لصفر سن المتهم . ٦٥٣
- ٢٢٧) ٣ - الدفع بوقف الدعوى الى حين الفصل فى مسألة فرعية
أو دعوى أخرى فى المبانى . ٦٥٦
- ٢٢٨) ٤ - الدفع بعدم جواز أن يضار المتهم ،
بناء على الاستئناف المرفوع منه وحده . ٦٦٢
- ملاحق الكتاب ٦٦٧

ولم البند	الصفحة
- قانون المباني ١٩٧٦/١٠٦ وفقا لآخر التعديلات . . .	٦٦٩
- اللائحة التنفيذية لقانون المباني وفقا لآخر التعديلات . . .	٦٩٤
- قانون التصالح الأول ١٩٨٣/٣٠	٧٧١
- قانون التصالح الثاني ١٩٨٤/٥٤	٧٨١
- قانون التصالح الثالث ١٩٨٦/٩٩	٧٨٣
- القانون ١٩٩٢/٢٥	٧٨٥
- الأمر العسكري ١٩٩٢/٤	٧٩٣
- كتب وأبحاث للمؤلف	٧٩٧
- فهرس الكتاب	٨٠٣

رقم الايداع ١١٨٢١/١٩٩٤

I.S.B.N.

977 - 00 - 8245 - 7

مطبعة أطلس

١١ ، ١٣ شارع سوق التوفيقية

تليفون : ٥٧٨٧٧٩٧ - القاهة

